

4 –RÈGLEMENT LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU	9
ZONE U1	10
ZONE U2	16
ZONE UL	22
ZONE UX	26
ZONE AU	31
ZONE AU0	37
ZONE AULO	40
ZONE A	42
ZONE N	46
ANNEXE N°1 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME	52
ANNEXE N°2 : NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS	53
ANNEXE N°3 – SCHEMA D'AMENAGEMENT APPLICABLE DANS UN SECTEUR NL	54

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

1 - CADRE REGLEMENTAIRE

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L 123-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Barbaste.

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du R.N.U., ci-après :

Salubrité et sécurité publique

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

Vestiges archéologiques

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

Préservation de l'environnement

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

Respect des sites et paysages naturels ou urbains :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont et demeurent également applicables au territoire communal :

- Les articles concernant les sursis à statuer.
- Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe du PLU, dont les différents Plans de Prévention des Risques.
- Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industrie et Recherche), la Défense Nationale.

2 - DESCRIPTION DES ZONES DU PLU

Caractéristiques générales des zones du PLU

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en **zones urbaines**, en **zones à urbaniser**, en **zones agricoles** et en **zones naturelles et forestières**, éventuellement subdivisées en secteurs.

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**". Elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**". Elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**". Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**". Elles concernent les espaces naturels classés en zone naturelle et forestière de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux environnementaux, des paysages.

Le PLU peut délimiter sur le plan de zonage :

- **Des espaces boisés classés à conserver ou à créer.** Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la régénération des boisements.
- **Des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics futurs, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- **Des espaces à protéger** ou à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou écologique.

Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au Document Graphique du PLU.

Zone U1

Correspond au centre ville de Barbaste, elle est constituée de bâti en ordre continu avec une prédominance de l'espace public et de la mixité urbaine (commerces, équipements, habitat). Elle comprend :

- Le **secteur U1f** qui délimite les secteurs d'anciens faubourgs constitués de formes urbaines mixtes : bâti en ordre continu et discontinu, et d'un bâti plus aéré.
- Le **secteur U1h** qui délimite les hameaux anciens de Lausseignan, Cauderoue, le Béas et Berguin.

Zone U2

Elle correspond aux quartiers récents d'habitat résidentiel, la forme bâtie dominante est l'habitat individuel. Elle comprend :

- Le **secteur U2h** qui délimite les secteurs d'extension récente des hameaux et des secteurs d'habitat résidentiels déjà constitués.

Zone UL

Elle est réservée aux hébergements et équipements de tourisme et loisirs intégrés à de grands espaces naturels attractifs, elle correspond aux secteurs du Golf d'Albret, Moulin de Larroque et village vacances du Moulin Neuf.

Zone Ux

Zone d'activité équipée.

Zone AU

Zone non équipée réservée au développement de l'urbanisation pour l'habitat, les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation. Elle est ouverte à l'urbanisation et comprend :

- Le **secteur AUr** de renouvellement urbain par changement d'affectation ou densification de l'existant. Il correspond à des « friches industrielles » en milieu urbain.

Zone AU0

Zone réservée à une urbanisation à long terme. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du PLU.

Zone AUL0

Zone réservée à une urbanisation à long terme pour des opérations à vocation touristique et de loisirs. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du PLU.

Zone A

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres. Les installations agricoles y sont favorisées.

Zone N

Espaces naturels à préserver au titre du paysage ou de l'environnement.

Le secteur NI est réservé aux hébergements et équipements de tourisme et loisirs intégrés à de grands espaces naturels attractifs. Le secteur comprend des sous-secteurs dans lesquels les installations et équipements se rapportent aux activités précisées dans les schémas d'aménagement joints en annexe du présent Règlement :

- **Le sous-secteur N1c** englobe les activités liées à l'équitation, au tir à l'arc et à l'implantation de tipi.
- **Le sous-secteur N1n** englobe les activités liées à l'escalade, au VTT, au Canoë et à la création d'un parking.
- **Le sous-secteur N1e** comprend des activités liées uniquement à un centre équestre.

3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 12 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'**adaptations mineures** lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la **nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**.

4 - OUVRAGES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

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

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...).
- Des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

5 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

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

6 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531- 14 du code du patrimoine).

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3-1 du code de l'urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

L'article L332-2 du code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

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

7 - RECIPROCITE DES DISTANCES D'IMPLANTATION (ART. L 111-3 DU CODE RURAL)

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles

habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

8 - LES TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE (ART. L 112-16 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION)

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

9 - L'UTILISATION DE MATERIAUX RENOUVELABLES OU DE MATERIAUX OU PROCÉDES DE CONSTRUCTION PERMETTANT D'ÉVITER L'ÉMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE (ARTICLE L.111-6-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES
ZONES DU PLU

ZONE U1

DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE U1

Zone urbaine dense, correspond au centre ville historique le bâti est en ordre continu, elle constitue un ensemble urbain et paysager composé de bâtiments anciens et valeur architecturale et des jardins qui leur sont associés. Elle comprend de l'habitat, des activités commerciales, artisanales et de service, des équipements publics, indispensables aux fonctions urbaines de centre ville. Elle comprend :

- Le **secteur U1f** qui délimite les secteurs d'anciens faubourgs constitués de formes urbaines mixtes : bâti en ordre continu et discontinu, et d'un bâti plus aéré.
- Le **secteur U1h** qui délimite les cœurs de hameaux anciens de Lauseignan, Cauderoue, le Béal et Berguin.

La morphologie et la typologie du bâti doivent être maintenues.

Il est rappelé que tous projets de constructions se trouvant dans le périmètre des 500m des monuments historiques sont soumis à l'avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE U1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'article U1.2.

- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le camping-caravanage, le stationnement isolé des caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, de véhicules.
- La création, pour une même unité foncière, de plusieurs accès automobiles ou de garages sur la voie publique la desservant.
 - Dans le **secteur U1h** de Cauderoue, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de :
 - l'extension des constructions existantes,
 - la construction d'annexes liées aux constructions existantes
 - la construction d'habitation nouvelle à raison d'une construction par unité foncière

ARTICLE U1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.

La création de garages ou parkings, à la condition de ne pas nécessiter d'ouvrage altérant le caractère des voies et de l'architecture des rez-de-chaussée des immeubles traditionnels.

Les installations classées désignées ci-après, à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour le voisinage,
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes

Ce sont :

- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier,
- Les garages de véhicules automobiles ainsi que les dépôts de carburants lorsqu'ils en constituent l'annexe fonctionnelle,
- La transformation et l'extension des installations classées existantes, sous réserve que ces aménagements n'aggravent pas les nuisances,
- Les installations de chauffage et de réfrigération desservant tous les locaux ainsi que les dépôts correspondants.

ARTICLE U1.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

La largeur minimale d'emprise des voies nouvelles est de 5 mètres.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs

ARTICLE U1.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :**2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Un pré traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des activités.

- Dans le **secteur U1h** tout terrain non desservis par un réseau collectif d'assainissement, doit être obligatoirement raccordé à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, et prévoir le raccordement au réseau d'assainissement public dès qu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, viviers, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain. Le rejet direct sur la voie publique est interdit.

3. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité, doivent être réalisés en souterrain ou à défaut scellés le long des façades dans le cas de contraintes architecturales particulières.

ARTICLE U1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé).

Si le projet de construction jouxte un bâtiment existant, la construction à édifier pourra s'aligner sur la façade de celle-ci même si elle est en retrait.

- Dans le **secteur U1f**, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposés :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations d'intérêt général ou collectif.
- Pour les constructions secondaires (piscines, abris de jardin, garages,...).

ARTICLE U1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre.

Elles peuvent être édifiées sur une seule limite séparative, dans ce cas elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres. Des adaptations pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations d'intérêt général ou collectif.
- Pour les constructions secondaires (piscines, abris de jardin, garages,...).

ARTICLE U1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U1.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U1.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est ramenée à 7 m dans le **secteur U1h**.

Des adaptations de hauteur supérieure pourront être admises dans le cas d'un voisinage en contiguïté d'une construction existante plus élevée sans toutefois en dépasser la hauteur

ARTICLE U1.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel, les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels :

Façade et matériaux :

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
- mises à part les constructions en bois, l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses...), ainsi que les matériaux brillants non peints
- La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région
- Les murs appareillés anciens, préexistants devront être préservés, dans la mesure du possible.
- Les restaurations de constructions anciennes doivent préserver le caractère architectural et les matériaux traditionnels.

Les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures...

Façades commerciales :

Les façades commerciales devront respecter l'échelle du bâtiment, s'insérer dans le cadre architectural et ne pas venir en saillie par rapport aux murs.

Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Des ouvertures (du type, petite fenêtre, vélux ou autres) sur les toitures pourront être autorisées dans une proportion limitée.

Dans l'ensemble de la zone, l'emploi de plaques ondulées est interdit.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site. Les toitures terrasses sont autorisées. Il est rappelé que tous projets de constructions se trouvant dans le périmètre des 500m des monuments historiques sont soumis à l'avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

. Dans tous les autres cas, les toitures du bâtiment principal d'habitations doivent avoir au moins deux versants de pente d'environ 33% et les couvertures doivent être exécutées en tuiles (canal ou romane).

Les toitures des annexes doivent avoir au moins un versant de pente d'environ 33%, leurs matériaux de couverture doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

Clôtures :

La hauteur maximum de clôture ne devra pas excéder 1,80 m. Lorsqu'elles comprennent des murs de soubassement, la hauteur de ces derniers ne peut excéder 1 m, sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.

Pour toutes les parcelles occupées par des habitations bordant la RD 655, la hauteur maximale des murs bahuts ou soubassement est fixée à 1,50 m.

Annexes :

Toutes les annexes d'une emprise au sol supérieure à 30m² seront construites avec des matériaux présentant le même aspect que les façades du bâtiment principal, néanmoins le bois et le bardage bois seront possibles.

Divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés pourront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE U1.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, il devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol.

Le nombre d'aire de stationnement sera au minimum de 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation dans le **secteur U1f**.

ARTICLE U1.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées.

ZONE U2

DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE U2

Elle correspond aux quartiers d'habitat résidentiel d'extension récente de centre, la forme bâti dominante est l'habitat individuel. Elle est à vocation principale d'habitat, et peut comprendre des activités commerciales, artisanales, de service, et des équipements publics. Elle comprend :

- Le **secteur U2h** qui délimite les secteurs d'extension récente des hameaux, et des secteurs d'habitat résidentiel déjà constitués.

ARTICLE U2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'article U2.2.

- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le camping-caravanage.
- Le stationnement des caravanes, excepté dans le secteur U2h
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules.

ARTICLE U2.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.

Les installations classées désignées ci-après, à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risque d'insécurité ni de nuisance pour le voisinage,
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes

Ce sont :

- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier.
- La transformation et l'extension des installations classées existantes, sous réserve que ces aménagements n'aggravent pas les nuisances.
- Les installations de chauffage et de réfrigération desservant tous les locaux ainsi que les dépôts correspondants.

- Dans le **secteur U2h**, le stationnement permanent des caravanes est autorisé sous réserve d'être lié à l'habitat des gens du voyage.

ARTICLE U2.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante, dans ce cas, elle ira jusqu'à la limite de l'unité foncière.

Quand la voie est appelée à desservir plusieurs constructions, elle devra être aménagée dans sa partie terminale par une placette de giration dimensionnée selon la nature de l'opération à desservir.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs

ARTICLE U2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Un pré traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des activités.

- Dans le **secteur U2h** tout terrain non desservis par un réseau collectif d'assainissement, doit être obligatoirement raccordé à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, et prévoir le raccordement au réseau d'assainissement public dès qu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, viviers, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain. Il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage, la ré-infiltration sur place des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés dans le sol naturel est imposée.

3. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain ou en façade dans le cas de contraintes architecturales particulières.

Toutes les opérations d'ensemble devront comprendre un espace aménagé en conséquence pour les conteneurs à ordures ménagères

ARTICLE U2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique ou être en retrait d'au moins 5 mètres et au maximum à 30 m

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 000 m²

En outre les constructions doivent être en retrait de 15 m minimum de l'axe des routes départementales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus :

- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble.
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général ou collectif.
- Pour les constructions secondaires de taille inférieure à 30m² (abris de jardin, garages,...).
- Pour les piscines.

ARTICLE U2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Toutefois les bâtiments n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit ou 4,5 mètres au faîtage dans le cas de murs pignons uniquement, peuvent jouxter les limites séparatives..

Des implantations autres peuvent être admises ou imposées :

- pour les extensions de bâtiments existants,
- pour des bâtiments abritant des installations d'intérêt général ou collectif.
- Pour les constructions secondaires (piscines, abris de jardin, garages,...).

ARTICLE U2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE U2.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % pour les constructions individuelles, 50 % pour l'habitat groupé ou en bande.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

ARTICLE U2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Sous réserve de ne pas excéder plus de 10% de la surface totale du toit, une surélévation de 2 mètres du toit, mesurés à partir de l'égout du toit, est autorisée.

Des hauteurs différentes pourront être admises :

- Pour les constructions attenantes à des bâtiments existants,
- Pour des bâtiments publics.

ARTICLE U2.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel, les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels :

Façade et matériaux :

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
- mises à part les constructions en bois, l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses...), ainsi que les matériaux brillants non peints
- La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région
- Les murs appareillés anciens, préexistants devront être préservés, dans la mesure du possible.
- Les restaurations de constructions anciennes doivent préserver le caractère architectural et les matériaux traditionnels.

Les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures...

Dans l'espace bâti présentant un intérêt patrimonial et délimités sur le document graphique de zonage, au titre des dispositions du code de l'urbanisme, tous les projets d'architecture contemporaine sont interdits.

Façades commerciales :

Les façades commerciales devront respecter l'échelle du bâtiment, s'insérer dans le cadre architectural et ne pas venir en saillie par rapport aux murs.

Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site. Ainsi, Les couvertures doivent être exécutées en tuiles (canal ou romane). Sauf dans le cas de toiture terrasse, les toitures du bâtiment principal d'habitations doivent avoir au moins deux versants de pente d'environ 33%.

Les toitures des annexes doivent avoir au moins un versant de pente d'environ 33%, leurs matériaux de couverture doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

Des ouvertures (du type petite fenêtre, velux ou autres) sur les toitures pourront être autorisées dans une proportion limitée.

Dans l'ensemble de la zone, l'emploi de plaques ondulées est interdit.

Clôtures :

La hauteur maximum de clôture ne devra pas excéder 1,80 m. Lorsqu'elles comprennent des murs de soubassement, la hauteur de ces derniers ne peut excéder , sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.

Pour toutes les parcelles occupées par des habitations bordant la RD 655, la hauteur maximale des murs bahuts ou soubassement est fixée à 1,50 m.

- Dans le **secteur U2h**, les clôtures peuvent être végétalisées, elles pourront être doublées :
 - soit d'un grillage à mailles larges,
 - soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1 m, surmonté d'un grillage.

Annexes :

Toutes les annexes d'une emprise au sol supérieure à 30m² seront construites avec des matériaux présentant le même aspect que les façades du bâtiment principal, néanmoins le bois et le bardage bois seront possibles.

Divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés pourront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE U2.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, il devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol.

Le nombre d'aire de stationnement sera au minimum de 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE U2.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un espace vert planté est imposé sur au moins 30 % des unités foncières de taille supérieure à 300 m².

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés pour l'agrément ou l'insertion paysagère des constructions.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les ensembles d'habitation, des arbres de haute tige devront accompagner les principales voies, les espaces de détente, suivant un plan de composition urbain et paysager.

ZONE UL

DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE UL

Elle est réservée aux hébergements et équipements de tourisme et loisirs intégrés à de grands espaces naturels attractifs, elle correspond au secteur du Golf, au Village de vacances du Moulin Neuf et au Moulin de Larroque.

ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage agricole.
- Le camping-caravanage, le stationnement isolé des caravanes.
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UL2.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, de véhicules.

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

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.

Les installations classées désignées ci-après, à conditions :

- Que leur implantation ne présente pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour le voisinage,
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Ce sont :

- Les installations classées qui revêtent une utilité pour la zone,
- La transformation et l'extension des installations classées existantes, sous réserve que ces aménagements n'aggravent pas les nuisances.
- Les installations de chauffage et de réfrigération desservant tous les locaux ainsi que les dépôts correspondants.

ARTICLE UL.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

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

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

Il n'est autorisé qu'un seul accès automobile sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante, dans ce cas, elle ira jusqu'à la limite de l'unité foncière.

Quand la voie est appelée à desservir plusieurs constructions, elle devra être aménagée dans sa partie terminale par une placette de giration dimensionnée selon la nature de l'opération à desservir.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs

ARTICLE UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdit.

2.2. Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

3. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul).

Cette distance est portée à 75 mètres minimum de l'axe de la RD 655 à l'exception de la zone UL du Golf pour laquelle la distance est portée à 35 mètres minimum de l'axe de la RD 655 (soit sur la rive sud de l'axe routier).

ARTICLE UL.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit à partir du terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures où lorsque les caractéristiques techniques des constructions ou installations l'imposent (château d'eau, etc...).

ARTICLE UL.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel, les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels :

Façade et matériaux :

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- Les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
- Mises à part les constructions en bois, l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses...), ainsi que les matériaux brillants non peints
- La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région
- Les murs appareillés anciens, préexistants devront être préservés, dans la mesure du possible.

- Les restaurations de constructions anciennes doivent préserver le caractère architectural et les matériaux traditionnels.

Les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures...

Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site. Ainsi, Les couvertures doivent être exécutées en tuiles (canal ou romane). Les toitures du bâtiment principal d'habitations doivent avoir au moins deux versants de pente d'environ 33%.

Les toitures des annexes doivent avoir au moins un versant de pente d'environ 33%, leurs matériaux de couverture doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

Dans l'ensemble de la zone, l'emploi de plaques ondulées est interdit.

Clôtures :

Pour toutes les parcelles occupées bordant la RD 655, la hauteur maximale des murs bahuts ou soubassement est fixée à 1,50 m.

Divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés pourront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE UL.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol en particulier pour les besoins du personnel, des visiteurs, des poids lourds et véhicules utilitaires, ainsi que pour les deux-roues.

ARTICLE UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés pour l'agrément des abords ou l'insertion paysagère des constructions.

Les espaces boisés doivent être conservés, dans la mesure du possible.

ZONE UX

DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE UX

La zone UX est une zone équipée qui comprend des activités à caractère industriel, de service, d'artisanat, de stockage, de commerce.

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UX.2.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UX2.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le camping - caravanage, le stationnement isolé des caravanes.
- Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que de véhicules.

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

Les constructions à usage d'habitation à condition :

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.
- Que les locaux d'habitation soient contigus aux locaux d'activité sans en être la partie dominante
- Les entreposages à l'air libre à condition qu'ils soient nécessités par les activités admises pour la zone ou qu'ils constituent l'annexe d'une activité exercée sur la commune.
- Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.

Les installations classées désignées ci-après, à conditions :

- Que leur implantation ne présente pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour le voisinage,
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Ce sont :

- Les installations classées qui revêtent une utilité pour la zone.
- Les garages de véhicules automobiles ainsi que les dépôts de carburants lorsqu'ils en constituent l'annexe fonctionnelle.
- La transformation et l'extension des installations classées existantes, sous réserve que ces aménagements n'aggravent pas les nuisances.
- Les installations de chauffage et de réfrigération desservant tous les locaux ainsi que les dépôts correspondants.

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE**1. Accès**

Les accès sont soumis à permission de voirie.

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

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

Il n'est autorisé qu'un seul accès automobile sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante, dans ce cas, elle ira jusqu'à la limite de l'unité foncière.

Quand la voie est appelée à desservir plusieurs constructions, elle devra être aménagée dans sa partie terminale par une placette de giration dimensionnée selon la nature de l'opération à desservir.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs

ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :**2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout terrain non desservi par le réseau collectif d'assainissement, doit être obligatoirement raccordé à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, et prévoir le raccordement au réseau d'assainissement public dès qu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un pré traitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdit.

2.2. Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

3. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UX.6 - implantation des CONSTRUCTIONS par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul).

Cette distance est portée à 15 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales.

Pour les bâtiments et installations techniques publiques ou privées, tels que postes de transformation en énergie électrique, mise en sécurité et mise aux normes d'installations existantes par exemple, une implantation autre pourra être autorisée, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à la sécurité publique.

ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre bâtiments non contigus, cette distance ne s'applique pas aux installations techniques externes aux constructions.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 40 % de l'unité foncière.

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations à partir du terrain naturel ne peut excéder 12 mètres sauf justifications techniques particulières.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures où lorsque les caractéristiques techniques des constructions ou installations l'imposent (château d'eau, etc...).

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit à partir du terrain naturel.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel, les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels :

Façades et matériaux :

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte de l'unité urbaine des rues, hameaux, façades et architectures qui caractérisent le cadre d'insertion des projets de construction sans exclure que cette intégration soit recherchée au travers de moyens techniques et matériaux de l'architecture contemporaine.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Le bâtiment principal et les annexes seront conçus de manière à présenter une unité architecturale à l'intérieur de chaque unité foncière.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses,...), ainsi que les matériaux brillants non peints.

Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site. Ainsi, les toitures du bâtiment principal doivent avoir au moins deux versants de pente d'environ 33%.

Les toitures des annexes doivent avoir au moins un versant de pente d'environ 33%, leurs matériaux de couverture doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

Dans l'ensemble de la zone, l'emploi de plaques ondulées est interdit.

Des toitures-terrasses peuvent être autorisées pour les annexes si elles ne portent pas atteinte au caractère du cadre bâti environnant.

Bâtiments à usage d'activités :

Tout bâtiment de plus de 50 mètres de longueur doit offrir un aspect fractionné, ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux,

Tout appareillage de briques ou de parpaings doit être crépi ou revêtu de bardage,
La tôle galvanisée ou les bacs aciers doivent être prélaqués,
L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin.

Bâtiments à usage d'habitation:

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être traités de façon similaire aux bâtiments à usage d'activité.

Clôtures:

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 2 mètres, elles seront constituées soit :

- par une haie vive,
- par un grillage rigide,

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les aires d'entreposage doivent comprendre une bande de retrait d'au moins 3 mètres des limites de l'unité foncière. Pour les entreposages dont la hauteur excède 5 mètres, des dispositions d'écrans paysagers, à dominante végétale, doivent être traités au pourtour de l'aire concernée ou aux limites de l'unité foncière afin d'en atténuer l'impact visuel pour le voisinage.

Divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés pourront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol en particulier pour les besoins du personnel, des visiteurs, des poids lourds et véhicules utilitaires, ainsi que pour les deux-roues.

ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés pour l'agrément des abords ou l'insertion paysagère des constructions à hauteur de 15 % minimum de l'unité foncière.

L'entreposage en plein air doit être implanté à au moins 5 mètres des limites de l'unité foncière et faire l'objet d'un soin particulier d'intégration paysagère (plantations écran).

ZONE AU

DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE AU

La zone AU est une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat, aux équipements et aux formes favorisant la diversité et la mixité urbaine. L'aménagement et la construction en zone AU, est mis en œuvre dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble qui doivent respecter les orientations d'aménagements fixées pour chacune des zones.

L'objectif de la commune est de constituer des quartiers dotés de tous les éléments qualitatifs nécessaires pour les rendre attractifs, bien reliés pour l'automobile, comme pour les piétons et les deux roues, au centre ville et aux équipements.

- Le **secteur AUr**, correspond à des emprises de friches industrielles en centre ville, des opérations de démolition-reconstruction et/ou de changement d'affectation sont autorisées dans le but de favoriser de renouvellement urbain dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et suivant les orientations d'aménagement fixées pour ces secteurs.

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'article AU.2.

- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le camping-caravanage, le stationnement isolé des caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, de véhicules.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être en cohérence avec les orientations d'aménagement.

Les constructions nouvelles, à condition :

- Qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 000 m².
- Que la desserte interne de l'opération prévoie au moins un débouché sur les terrains attenants ou sur une voie existante ou prévue par un plan d'aménagement d'ensemble pour la zone.
 - Dans le **secteur AUr**, il n'est pas imposé de seuil minimum pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les extensions des constructions existantes et la construction d'annexes à ces constructions sont autorisées.

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.

Les installations classées désignées ci-après, à conditions :

- Que leur implantation ne présente pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour le voisinage,
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes

Ce sont :

- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier,
- La transformation et l'extension des installations classées existantes, sous réserve que ces aménagements n'aggravent pas les nuisances,
- Les installations de chauffage et de réfrigération desservant tous les locaux ainsi que les dépôts correspondants.

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse ne peuvent excéder 100 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La largeur des voies nouvelles doit être au moins de :

- 4 mètres pour les voies à sens unique d'usage mixte piétons / deux-roues / voitures,
- 5 mètres pour les voies en impasse desservant moins de huit constructions,
- 6,5 mètres pour les autres voies avec un espace de 1,5 mètre réservé aux piétons.

Les accès privatifs doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité des utilisateurs et des usagers de la voie publique.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Un pré traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des activités.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

Pour les opérations d'aménagement de plus de 5 000 m², il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage, la ré-infiltration des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés dans le sol naturel est imposée.

3. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain ou en façade dans le cas de contraintes architecturales particulières.

Toutes les opérations d'ensemble devront comprendre un espace aménagé en conséquence pour les conteneurs à ordures ménagères

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique ou être en retrait d'au moins 5 mètres et au maximum à 30 m.

Cette distance est portée à 15 mètres minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble.
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général ou collectif.
- Pour les constructions secondaires de taille inférieure à 30m² (abris de jardin, garages,...).
- Pour les piscines.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres. Toutefois les bâtiments n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit, ou 4,5 mètres au faîtage dans le cas de murs pignons uniquement, peuvent jouxter les limites séparatives.

- Dans le **secteur AUr**, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble.
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général ou collectif.
- Pour les constructions secondaires de taille inférieure à 30m² (abris de jardin, garages,...).
- Pour les piscines.

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

Non réglementé

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 35 % de l'unité foncière pour les constructions individuelles,
- 50 % de l'unité foncière pour les constructions individuelles groupées,
- 35 % de l'unité foncière pour les constructions en collectifs.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions publiques.

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions individuelles, groupées en bande, 9 mètres pour l'habitat collectif.

Des hauteurs différentes pourront être admises

- pour les constructions d'équipements publics,
- pour les constructions attenantes à des bâtiments existants, dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel, les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels :

Façade et matériaux :

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- Les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
- Mises à part les constructions en bois et sous réserve que ce matériau ne constitue pas l'essentiel des façades, l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses...), ainsi que les matériaux brillants non peints
- La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région
- Les murs appareillés anciens, préexistants devront être préservés, dans la mesure du possible.
- Les restaurations de constructions anciennes doivent préserver le caractère architectural et les matériaux traditionnels.

Les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures...

Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site. Ainsi, Les couvertures doivent être exécutées en tuiles (canal ou romane). Sauf dans le cas de toiture terrasse, les toitures du bâtiment principal d'habitations doivent avoir au moins deux versants de pente d'environ 33%.

Les toitures des annexes doivent avoir au moins un versant de pente d'environ 33%, leurs matériaux de couverture doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

Des ouvertures (du type petite fenêtre, vélux ou autres) sur les toitures pourront être autorisées dans une proportion limitée.

Dans l'ensemble de la zone, l'emploi de plaques ondulées est interdit.

Clôtures :

La hauteur maximum de clôture ne devra pas excéder 1,80 m. Lorsqu'elles comprennent des murs de soubassement, la hauteur de ces derniers ne peut excéder 1 m, sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.

Pour toutes les parcelles occupées par des habitations bordant la RD 655, la hauteur maximale des murs bahuts ou soubassement est fixée à 1,50 m.

Divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés pourront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, il devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol.

Le nombre d'aire de stationnement sera au minimum de 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un espace vert planté est imposé sur au moins 30 % des unités foncières de taille supérieure à 300 m².

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés pour l'agrément ou l'insertion paysagère des constructions.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les ensembles d'habitation, des arbres de haute tige devront accompagner les principales voies, les espaces de détente, suivant un plan de composition urbain et paysager.

ZONE AU0

DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE AU0

La zone AU0 est une zone d'urbanisation future à long terme destinée à l'habitat, aux équipements et aux formes favorisant la diversité et la mixité urbaine. L'aménagement et la construction en zone AU0 seront mis en œuvre dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble prenant en compte le fonctionnement général des quartiers.

Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation ne sera rendue possible que dans le cadre d'une modification du PLU ou d'une révision.

ARTICLE AU0.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement.
- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole.
- Toute construction nouvelle à usage d'habitat autre que celles qui sont mentionnées à l'article AU0.2 ci-après.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le camping-caravanage, le stationnement isolé des caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules.

ARTICLE AU0.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La restauration et l'extension des constructions à usage d'habitat existantes dans la limite d'une surface de plancher maximale de 240 m² (existant + extension).

Les annexes des constructions existantes dans la limite de 30 m² de surface de plancher.

ARTICLE AU0.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs

ARTICLE AU0.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

3. Autres réseaux :

Non réglementé

ARTICLE AU0.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique ou être en retrait d'au moins 5 mètres.

ARTICLE AU0.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres. Toutefois les bâtiments n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit ou 4,5 mètres au faîtage dans le cas de murs pignons uniquement, peuvent jouxter les limites séparatives.

ARTICLE AU0.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE AU0.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU0.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE AU0.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte de l'architecture traditionnelle sans exclure l'architecture contemporaine, ni l'utilisation de matériaux et de technologies nouvelles.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

Sont interdits : l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (parpaing, briques creuses...).

ARTICLE AU0.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU0.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ZONE AULO

DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE AULO

La zone AULO est une zone d'urbanisation future à long terme destinée à des opérations d'aménagement d'ensemble à vocation touristique et de loisirs.

L'aménagement et la construction en zone AULO seront mis en œuvre dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble prenant en compte le fonctionnement général des quartiers et des espaces périphériques.

Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation ne sera rendue possible que dans le cadre d'une modification du PLU ou d'une révision. Dans l'attente de son ouverture à l'urbanisation, aucune nouvelle occupation et utilisation du sol ne sont admises.

ARTICLE AUL0.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet

ARTICLE AUL0.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

ARTICLE AUL0.3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AUL0.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AUL0.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE AUL0.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE AUL0.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE AUL0.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUL0.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUL0.11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE AUL0.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AUL0.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ZONE A

DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE A

Zone naturelle à vocation agricole où seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et le logement des exploitants.

ARTICLE A. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la vocation agricole de la zone.
- Les créations et extensions d'installations classées, à l'exception de celles liées aux occupations admises par l'article A.2.
- Les carrières, les affouillements et les exhaussements de sols, à l'exception de ceux rendus nécessaires par les occupations du sol admises par l'article A.2,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanage, sauf les aires naturelles de camping, conformément aux dispositions de l'article A.2.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les constructions à usage d'activités de commerce ou de bureau.
- Les habitations autres que celles autorisées à l'article A.2, sauf pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments, désignés par le document graphique et mentionnées à l'article A.2.
- Les parcs d'attractions.

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

- Les installations classées directement liées à l'activité agricole.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité et à l'exploitation agricole.
- Les restaurations et l'extension modérée des bâtiments à usage d'activité existants.
- La construction et l'extension des bâtiments d'habitation des exploitants et des personnes travaillant sur l'exploitation.
- La création de bâtiments à usage de gîtes ruraux sous réserve qu'ils soient réalisés en continuité ou à proximité de bâtiments anciens et à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et en demeurent l'accessoire.

- Les hébergements touristiques et relais équestres regroupés à la ferme à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et en demeurent l'accessoire.
- Les aires de camping à la ferme et les aires naturelles de camping à raison d'une aire par propriétaire ou gestionnaire à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et en demeurent l'accessoire.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

Cette distance est portée à 75 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales 655 et 109.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction annexe, la construction à édifier pourra s'implanter en contiguïté et à l'alignement de la façade existante.

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

Les constructions neuves doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 6 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres mesurés du sol naturel à l'égout du toit. Pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur maximum est portée à 10 mètres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte de l'architecture traditionnelle sans exclure l'architecture contemporaine, ni l'utilisation de matériaux et de technologies nouvelles.

Intégration :

Tous les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures...

Pour les bâtiments d'activités agricoles, sont préférés les bardages de teinte mate ou la construction traditionnelle avec enduit pierre apparente, à l'exclusion de matériaux tels que parpaings, briques, isolations laissées sans enduit ou parement.

Toutes les constructions nouvelles à usage agricole ne pourront être admises que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage

Les constructions dont le changement d'affectation est autorisé cf. articles A1 et A2 devront être maintenues dans leur aspect initial avec usage des matériaux traditionnels.

Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

Clôtures :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 1 m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.

Pour toutes les parcelles occupées par des habitations bordant la RD 655, la hauteur maximale des murs bahuts ou soubassement est fixée à 1,50 m.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

Divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés pour l'agrément ou l'insertion paysagère des constructions.

ZONE N

DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE N

La zone N comprend les espaces naturels et paysagers préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. L'urbanisation nouvelle ne peut y être admise, seules y sont autorisés la restauration et l'extension limitée de constructions existantes, ainsi que l'édification d'annexes sous certaines conditions.

Sous réserve d'une insertion paysagère soignée, les constructions et installations à usage agricole nécessitées par l'exploitation sur place des terres ou espaces forestiers, sont admises.

- Le **secteur NI** comprend des installations et équipements de tourisme et de loisirs existants : terrains de campings. Le secteur comporte des sous-secteurs dans lesquels les installations et équipements se rapportent aux activités précisées dans les schémas d'aménagement joints en annexe du présent Règlement.
 - o **Le sous-secteur Nlc** englobe les activités liées à l'équitation, au tir à l'arc et à l'implantation de tipi.
 - o **Le sous-secteur Nln** englobe les activités liées à l'escalade, au VTT, au Canoë et à la création d'un parking.
 - o **Le sous-secteur Nle** comprend des activités liées uniquement à un centre équestre.

- **Le secteur Nw** destiné aux constructions, installations, travaux et équipements liés à la production d'énergie renouvelable à partir d'énergie solaire.

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations qui par leur nature sont incompatibles avec la vocation protégée de la zone, notamment le long des berges de la Gélise
- Les constructions nouvelles à usage d'habitat permanent ou saisonnier et à usage d'activités, à l'exception de celles mentionnées à l'article N.2 ci-après.
- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole, à l'exception de celles mentionnées à l'article N.2 ci-après.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules.
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs, sauf dans le **secteur NI**.

- Dans le **secteur NI**, tous les modes d'occupation et d'utilisation sans lien avec les installations et équipements touristiques et de loisirs existants.
 - o Dans le **sous-secteur Nln**, toute construction est interdite, ainsi que les occupations et utilisations du sol autres que celles définies ci-après :

Seuls des équipements démontables propres aux activités référencées dans le schéma d'aménagement annexé au présent règlement peuvent être mis en place, à condition qu'ils s'intègrent par leur structure et leurs matériaux dans leur contexte environnemental.

- Dans le **sous-secteur Nie**, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées aux activités équestres.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les affouillements et les exhaussements de sols à l'exception de ceux nécessités par la réalisation des constructions et travaux autorisés.
- Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles liées aux occupations admises par l'article N.2.
- Dans le **secteur Nw** toutes les constructions qui ne sont pas liées à l'installation, à l'utilisation et à l'exploitation des centrales photovoltaïques.

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

La restauration des bâtiments d'habitation existants, en préservant l'aspect extérieur.

Le changement de destination des bâtiments existants à la quadruple condition suivante :

- 75 % au moins des façades soient de construction en maçonnerie traditionnelle
- de ne pas créer de gêne pour l'activité agricole,
- de ne pas être dans les **secteurs NI** et le long des berges de la Gélise.
- de ne pas créer des résidences principales

L'extension limitée des bâtiments existants, sauf le long des berges de la Gélise et dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale (existant + extension) et à condition que cela ne crée pas de gêne pour l'activité agricole.

Le camping à la ferme, aires naturelles de camping s'ils constituent une activité annexe à une exploitation agricole existante, et dans la limite d'une aire par propriétaire ou gestionnaire, sauf dans les **secteurs NI** et le long des berges de la Gélise.

Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures et réseaux divers.

Les aménagements légers nécessaires à l'accueil du public en vue de la découverte du milieu naturel et de son exploitation.

Les constructions et installations agricoles, y compris le logement des exploitants, nécessités par l'exploitation sur place des terres ou espaces forestiers, à condition d'une recherche d'intégration paysagère au milieu préexistant, sauf dans les **secteurs NI** et le long des berges de la Gélise.

Les installations classées liées aux activités agricoles admises, sauf dans les **secteurs NI** et le long des berges de la Gélise, sous réserve qu'elles n'apportent pas de gêne au voisinage existant ni aux espaces destinés à une urbanisation future.

- Dans le **secteur NI**, les hébergements légers de loisirs sont possibles dans les conditions fixées à l'article N.11.

L'édification d'annexes liées à des constructions déjà existantes à la condition de ne pas être d'une surface de plus de 50m² de surface de plancher et qu'elles soient construites à moins de 50 mètres de la construction principale.

La construction de box pour chevaux sous réserve :

- d'une bonne intégration paysagère,
- d'être démontables,
- de ne pas nécessiter d'extension ou de renforcement des réseaux,

- d'avoir une superficie maximale de 16 m² par box.
 - Dans le **sous-secteur Nle**, toutes les extensions ou édifications nouvelles autorisées ne devront pas représenter plus de 200m² d'emprise au sol.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- **Secteur Nw** : Non réglementé

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction, extension ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à tout autre dispositif d'alimentation en eau potable à condition de respecter les normes de salubrité en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

- **Secteur Nw** : Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

Des implantations différentes seront autorisées pour :

- les extensions des bâtiments existants
- Équipements publics

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments techniques (transformateurs, poste de transfert...), en effet ils pourront être implantés à l'alignement.

Des implantations différentes seront autorisées pour :

- les extensions des bâtiments existants
- Équipements publics

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

Non réglementé

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage, sauf installations justifiées par des conditions techniques particulières et sous réserve de l'article N.11 ci-après.

Sous réserve de ne pas excéder plus de 10% de la surface du totale du toit, une surélévation de 2 mètres du toit, mesurés à partir de l'égout du toit, est autorisée.

- **Secteur Nw** :

Non réglementé

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte de l'architecture traditionnelle sans exclure l'architecture contemporaine, ni l'utilisation de matériaux et de technologies nouvelles.

Intégration :

Tous les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures...

Sont interdits : l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (parpaing, briques creuses...).

Les constructions et installations admises sont conditionnées à un strict respect du paysage naturel existant. Suivant leur localisation, leur environnement, leur impact visuel ; elles peuvent faire l'objet de mesures particulières et de limitation de gabarit en vue de la préservation du paysage.

- Dans le **secteur NI**, l'insertion des constructions autorisées ne peut être admise que dans le cadre d'un schéma de paysage pour l'ensemble du secteur et sous réserve d'être implantées dans une installation ou un équipement touristique existant (aire de camping, parc résidentiel de loisirs,...)
 - o Dans le **sous-secteur Nic**, les façades seront traitées avec des bardages en bois afin de s'intégrer au mieux dans le secteur boisé.
 - o Dans le **sous-secteur Nie**, les façades seront traitées avec des bardages en bois afin de s'intégrer au mieux dans le secteur boisé.

Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

- Pour le **secteur Nw** : Non réglementé.

Clôtures :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 1 m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.

Pour toutes les parcelles occupées par des habitations bordant la RD 655, la hauteur maximale des murs bahuts ou soubassement est fixée à 1,50 m.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

- Pour le **secteur Nw** : Non réglementé.

Divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

- Pour le **secteur Nw** : non réglementé.

Annexes :

Toutes les annexes seront construites avec des matériaux présentant le même aspect que les façades du bâtiment principal, néanmoins le bois et le bardage bois seront possibles.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public. Dans le sous-secteur Nln, les aires de stationnement devront comporter des plantations d'arbres toutes les 4 places de stationnement. Les essences utilisées devront être en adéquation avec celles inventoriées dans la zone Natura2000 de la Gélise.

- Dans le **sous-secteur Nln**, les aires de stationnement ne devront pas être imperméabilisées.
- **Secteur Nw** : Non réglementé

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés pour l'agrément ou l'insertion paysagère des constructions.

- Dans les **sous-secteurs Nic et Nln**, le couvert végétal boisé devra être préservé dans les espaces non occupés par les occupations et/ou utilisations du sol autorisées.
- Dans le **sous-secteur Nle**, le couvert végétal est à préserver.
- **Secteur Nw** :

Non réglementé

ANNEXE N°1 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions, aménagement, installations et travaux

« Art. *R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« Art. *R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

« Art. *R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3

Aspect des constructions

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

ANNEXE N°2 : NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS

Rappel de notions préalables à une bonne compréhension des termes d'aménagement utilisés dans le règlement du PLU

ALIGNEMENT : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (art. L. 112-1 du Code de la voirie routière)

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

CONSTRUCTION ANNEXE : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER (DIA) : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

MITOYENNETE : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise.

Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

OPERATION D'ENSEMBLE : Il s'agit d'un mode d'urbanisation pouvant se traduire par soit le dépôt d'un permis de construire groupé, soit le dépôt d'un permis d'aménager, soit d'une déclaration préalable portant sur la création de plus de 2 lots.

PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

LA SURFACE DE PLANCHER : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement.

des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

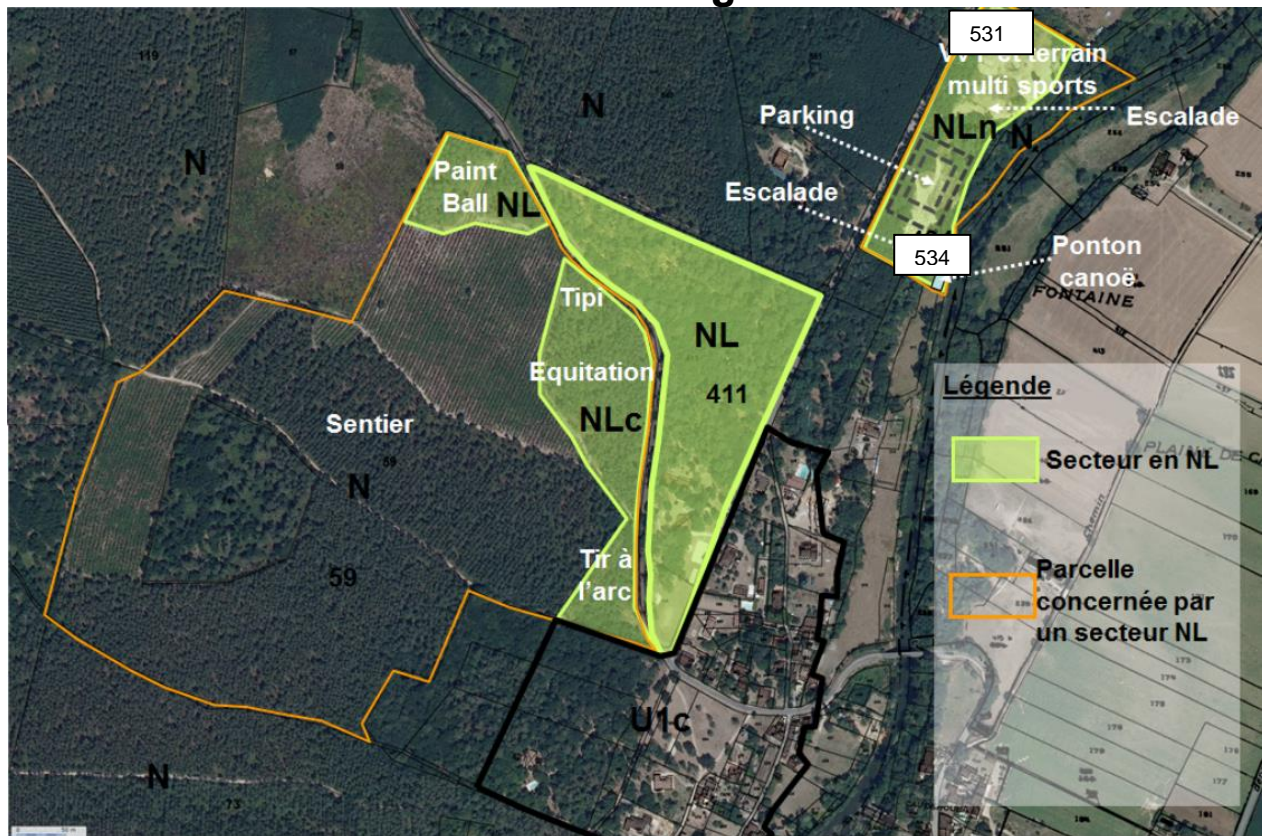
TERRAIN A BATIR : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

ANNEXE N°3 – SCHEMA D'AMENAGEMENT APPLICABLE DANS UN SECTEUR NL

Schéma d'aménagement



Parcelles n° 531 et 534 :

- Prévoir un accès unique pour le parking afin de limiter les entrées et sortie sur la VC N°1 (possibilité de faire une entrée et une sortie distinctes).
- Prévoir éventuellement un accès distinct pour l'ensemble des activités et les secours. Conserver le couvert végétal boisé existant et planter des arbres entre les places de stationnement pour mieux intégrer le parking ainsi qu'au niveau du parcours VTT.