



Phase administrative		DEPARTEMENT DU LOT	
	avant-projet	COMMUNE DE BIARS SUR CERE	
	projet arrêté		
	document soumis à enquête publique		
	document approuvé		
		M.D. VILLENEUVE-BERGERON - Architecte D.P.L.G. - Urbaniste S.F.U. 87480 SAINT PRIEST TAURION tel : 05 55 39 60 61 - fax : 05 55 39 79 31	ECO-SAVE Société d'Action et de Veille Environnementale 22 rue Atlantis – 87069 LIMOGES tel : 05 55 39 60 61 - fax : 05 55 39 79 31



BUREAU D'ETUDES
CABINET D'AUDIT JURIDIQUE



Société d'Action et de
Veille Environnementale

REGLEMENT PIECES ECRITES

pièce n°	P.L.U
4a	
Février 2015	PLAN LOCAL D'URBANISME

PREAMBULE

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

▪ **des zones urbaines :**

Zone UA : zone urbanisée avec une certaine densité, recouvrant le village ancien,

Zone UB : zone urbanisée avec une certaine densité recouvrant les quartiers du centre urbain,

Zone UC : zone d'urbanisation récente en continuité du centre urbain et du village ancien, moins dense, avec un secteur UCa soumis à des conditions particulières,

Zone UD : zone d'urbanisation récente située en bordure de la RD 940 à vocation commerciale et de service.

Zone UE : zone urbanisée regroupant les activités industrielles et artisanales

Zone UF : zone urbanisée définie autour des constructions et des installations les plus importantes du service public ferroviaire.

Zone UL : zone urbanisée réservée aux activités de sport et de loisirs.

▪ **des zones à urbaniser : AU**

- Zone 1AU : zone à urbaniser destinée à l'habitat sous forme d'une opération d'ensemble,

- Zone 1AUd : zone à urbaniser à vocation d'activité, destinée à accueillir des commerces et des services

- Zone 2AU : zone à urbaniser à long terme.

▪ **des zones agricoles : A** avec un secteur Ap soumis à des conditions particulières.

▪ **des zones naturelles :**

Zone N : zone naturelle à protéger, avec un secteur NI où les aménagements à vocation de sport et de loisirs sont autorisés sous condition, et un secteur Na où les abris de jardin sont autorisés sous condition

Il définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130.1 du Code de l'Urbanisme),
- Les éléments de paysage à protéger (éléments de paysage bâti, végétal ou points de vue) au titre de l'article L 123-1-5 § III -2° du Code de l'Urbanisme.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine dense où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

UA

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites :

- 1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.
- 2 - Les constructions à usage agricole, ou forestier (à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2).
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 4 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- 5 - Les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- 6 – Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, repérés aux documents graphiques par une trame zone inondable, sont interdites toutes les occupations et utilisations interdites dans le règlement du PPRI.

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques, repéré au titre de l'article L 123-1-5 § III -2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

II - sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les constructions à usage d'activité et les installations classées nécessaires à la vie du bourg (petits ateliers, boulangeries, charcuteries, garage réparation ...) sous réserve que :

- leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion,..)
- elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

2 -Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

3 - Les travaux de modification des bâtiments agricoles existants ne sont autorisés que s'ils n'augmentent pas les nuisances.

4 -Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, les extensions et les nouvelles constructions autorisées dans le PPRi, sous réserve que toute disposition soit prise pour se prémunir contre les inondations. La reconstruction après sinistre doit s'accompagner d'une amélioration de la construction pour diminuer le risque (choix des matériaux, relèvement des niveaux habitables...).

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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.

II - Voirie :

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

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

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

ARTICLE UA 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

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

2 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

III - Electricité, téléphone et autres réseaux :

Les réseaux de distribution nécessaires à l'alimentation et au raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

2 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :

- Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul égal à celui de la construction existante.
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Dans le cas de construction d'annexes.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie,...)

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

Les constructions doivent être implantées en limite séparative de parcelle ou observer un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Les dispositions du paragraphe précédent peuvent être adaptées dans le cas d'ouvrages techniques d'intérêt public.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant, avant tous travaux de terrassement ou de modelage, jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder deux étages plus combles aménageables sur rez-de-chaussée, la hauteur maximale autorisée étant de 12 m. au faîtage.

ARTICLE UA 11

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit. Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti ANCIEN et des espaces naturels environnants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 § III -2° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, les éléments architecturaux contribuant à son caractère (pigeonnier, lucarnes, tourelles, entrées voûtées ...) doivent être préservés.

1 – Toiture

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile plate de terre cuite, de teinte rouge vieilli, ou l'ardoise, posées sur une pente supérieure à 100%. Les toits à la Mansard sont également autorisés ainsi que les couvertures en tuile canal ou similaire pour des constructions annexes de faible volume.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de n'être que partielles, limitées à 25m².

Les lucarnes et fenêtres de toit sont autorisées sous réserve d'être de petite dimension.

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage est admise ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient incorporés à la toiture. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit, en dehors des panneaux solaires.

Dans le cas de réfection, de création de toiture d'un volume secondaire (garage, annexe) ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en pierre du pays ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés traditionnellement avec un mortier de chaux naturelle et de sable en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux. Ils ne doivent laisser apparents que les pierres de tailles réellement destinées à rester apparentes (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches,...).

Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant, sans que leur surface excède 20 % de la surface de l'ensemble de la façade.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdites. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduits. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans la gamme suivante : ocre, beige, marron clair, terre beige (voir nuancier en annexe au présent règlement).

Les différents bâtiments sur une même parcelle doivent être traités de façon homogène.

3 - Menuiseries et ferronneries extérieures – Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et les menuiseries existantes sur le même bâtiment ; les fenêtres et les volets sont de préférence de couleur claire et pastel comprises dans la gamme des bleus, verts, gris, beige et blanc cassé, les portes de couleur sombre.

4 – Clôtures

Les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite de hauteur limitée à 1.20 m (sauf dans le cas de mur de soutènement) éventuellement surmontée d'une palissade bois, ou constituées d'un simple grillage doublé d'une haie végétale, composée d'essences feuillues de préférence, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existantes doivent être préservés.

5 – Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE UA 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le cas de construction neuve, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas de construction individuelle à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Dans le cas de rénovation d'une construction existante le stationnement n'est pas réglementé.

ARTICLE UA 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

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

Les éléments de végétation identifiés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, haies bocagères) doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Aux abords des habitations, l'utilisation d'essences locales, feuillues est à privilégier.

ARTICLE UA 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15

**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE UA 16

**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine dense où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

UIB

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites :

1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.

2 - Les constructions à usage agricole, ou forestier.

3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

4 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.

5 - Les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

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

I - Rappels :

1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques, repéré au titre de l'article L 123-1-5 § III -2° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

II - sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les constructions à usage d'activité et les installations classées nécessaires à la vie du bourg (petits ateliers, boulangeries, charcuteries, garage réparation ...) sous réserve que :

- leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion,..)
- elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

2 -Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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.

II - Voirie :

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

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

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

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE UB 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

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

2 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

III - Electricité, téléphone et autres réseaux :

Les réseaux de distribution nécessaires à l'alimentation et au raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

2 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :

- Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul égal à celui de la construction existante.
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Dans le cas de construction d'annexes.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie,...)

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

Les constructions doivent être implantées en limite séparative de parcelle ou observer un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Les dispositions du paragraphe précédent peuvent être adaptées dans le cas d'ouvrages techniques d'intérêt public.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m. Leur implantation et l'orientation de leurs façades doivent être choisies de manière à dégager le plus possible la vue et l'éclairage des pièces principales ou à usage d'activité.

Elle n'est pas règlementée pour les constructions annexes.

ARTICLE UB 9 **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

Les aménagements dans l'emprise des bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 70 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UB 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant, avant tous travaux de terrassement ou de modelage, jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder trois étages plus combles aménageables sur rez-de-chaussée, la hauteur maximale autorisée étant de 15 m. au faîtage.

ARTICLE UB 11

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 § III -2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1 – Toiture

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement, de teinte rouge vieilli, et l'ardoise ou similaires (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs). Les couvertures en tuile canal ou similaire sont également autorisées pour des constructions annexes de faible volume.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour des raisons techniques, à condition de n'être que partielles et de s'insérer harmonieusement dans le contexte bâti environnant.

Les lucarnes et fenêtres de toit sont autorisées sous réserve d'être de petite dimension.

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage est admise ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit, en dehors des panneaux solaires.

Dans le cas de réfection de toiture, de création d'un volume secondaire (garage, annexe) ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en pierre du pays ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux. Ils ne doivent laisser apparents que les pierres de tailles réellement destinées à rester apparentes (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches,...).

Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages en bois naturel sont autorisés, ainsi que les matériaux d'aspect similaire.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdites. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduits. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans la gamme suivante : ocre, beige, marron clair, terre beige, gris.

Les différents bâtiments sur une même parcelle doivent être traités de façon homogène.

3 - Menuiseries et ferronneries extérieures – Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et les menuiseries existantes sur le même bâtiment, de préférence de couleur claire et pastel comprises dans la gamme des bleus, verts, gris, beige, miel et blanc cassé ; les portes peuvent aussi être de couleur sombre.

4 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Cependant, si elles se révèlent nécessaires, Les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite dont les teintes sont en rapport avec les teintes de la construction principale, avec une hauteur maximale de 1,20 m (excepté en cas de soutènement), ou constituées d'un simple grillage posé sur bordurage, sans excéder une hauteur supérieure à 2 m.

5 – Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE UB 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut, ou de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, selon les dispositions prévues par l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments de végétation identifiés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, haies bocagères) doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Aux abords des habitations, l'utilisation d'essences locales, feuillues est à privilégier.

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE UB 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'extension urbaine en continuité du centre urbain, moins dense où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Un secteur UCa est délimité sur les parcelles comprises dans les périmètres de protection rapprochés des captages d'eau potable.

UC

ARTICLE UC 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites :

1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.

2 - Les commerces, services, ou halls d'exposition, isolés ou en ensembles, d'une surface totale de plancher développée supérieure à 500 m²,

3 - Les constructions à usage agricole, ou forestier.

4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

5 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.

6 - Les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

7 – En secteur UCa, les forages de puits, rejets d'eaux usées, distribution de carburants ou station-service, les dépôts de déchets de toute nature en dehors des conteneurs et bennes de collecte gérés par la collectivité.

8 – Dans les cônes de vue identifiés dans les documents graphiques, repérés au titre de l'article L 123-1-5 § III -2° du Code de l'Urbanisme, toutes constructions et toutes plantations susceptibles de masquer ou d'altérer le point de vue.

ARTICLE UC 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels :

1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques, repéré au titre de l'article L 123-1-5 § III -2° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

II - sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les constructions à usage d'activité et les installations classées nécessaires à la vie du bourg (petits ateliers, boulangeries, charcuteries, garage réparation ...) sous réserve que :

- leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion,..)
- elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

2 -Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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.

II - Voirie :

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

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

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

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE UC 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

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

2 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

III - Electricité, téléphone et autres réseaux :

Les réseaux de distribution nécessaires à l'alimentation et au raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 15 m et maximum de 20 m par rapport à l'axe des Routes Départementales. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m et maximum de 10 m par rapport à la limite du domaine public des autres voies et emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

2 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :

- Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante, dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée en observant le recul de la construction existante.
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre, dans ce cas la nouvelle construction peut être réalisée à l'identique.
- Dans le cas de construction annexe (abri de jardin, garage) d'une hauteur inférieure à 4 m au faitage, qui peut être implantée au-delà des 10 m.
- Dans le cas de division de parcelle lorsque le nouveau découpage ne permet pas d'implantation respectant les reculs définis ci-dessus en raison de la configuration des lots (parcelles en drapeau).

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie,...)

ARTICLE UC 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative de parcelle ou observer un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Les dispositions du paragraphe précédent peuvent être adaptées dans le cas d'ouvrages techniques d'intérêt public, ou de mise en œuvre de solutions favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables (isolation par l'extérieur, installation d'une pompe à chaleur, ...).

ARTICLE UC 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m. Leur implantation et l'orientation de leurs façades doivent être choisies de manière à dégager le plus possible la vue et l'éclairage des pièces principales ou à usage d'activité.

Elle n'est pas réglementée pour les constructions annexes.

ARTICLE UC 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 50 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UC 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant, avant tous travaux de terrassement ou de modelage, jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le nombre de niveaux des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables, la hauteur maximale autorisée étant de 9 m. au faîtage.

Dans le cas d'immeubles de logements collectifs ou d'hébergement ou à usage d'équipement public, le nombre de niveau autorisé ne doit pas excéder trois étages sur rez-de-chaussée. La hauteur maximale autorisée étant de 15 mètres.

La hauteur des autres bâtiments ne doit pas dépasser celle des bâtiments d'habitation voisins.

ARTICLE UC 11

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 § III -2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1 – Toiture

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement, de teinte rouge vieilli ou brun, ou similaires (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs). Les couvertures en tuile canal ou similaire sont également autorisées.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour des raisons techniques, à condition de n'être que partielles et de s'insérer harmonieusement dans le contexte bâti environnant.

Les lucarnes et fenêtres de toit sont autorisées sous réserve d'être de petite dimension.

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage est admise ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient incorporés à la toiture. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit, en dehors des panneaux solaires.

Dans le cas de réfection de toiture, de création d'un volume secondaire (garage, annexe) ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en pierre du pays ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux. Ils ne doivent laisser apparents que les pierres de tailles réellement destinées à rester apparentes (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches,...).

Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages en bois naturel sont autorisés, ainsi que les matériaux d'aspect similaire.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdites. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduits. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans la gamme suivante : ocre, beige, marron clair, terre beige, gris.

Les différents bâtiments sur une même parcelle doivent être traités de façon homogène.

3 - Menuiseries et ferronneries extérieures – Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et les menuiseries existantes sur le même bâtiment, de préférence de couleur claire et pastel comprises dans la gamme des bleus, verts, gris, beige, miel et blanc cassé ; les portes peuvent aussi être de couleur sombre.

4 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Cependant, si elles se révèlent nécessaires, Les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie enduite dont les teintes sont en rapport avec les teintes de la construction principale, avec une hauteur maximum de 1,20 m (excepté en cas de soutènement), ou constituées d'un simple grillage doublé ou non d'une haie végétale composée d'essences variées, feuillues de préférence, sans excéder une hauteur supérieure à 2 m.

5 – Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE UC 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de construction individuelle à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Dans le cas de construction de logements collectifs ou de logements sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement.

ARTICLE UC 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**
ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments de végétation identifiés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, haies bocagères) doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Dans les lotissements et groupements d'habitations d'une superficie supérieure à 5000 m², un pourcentage minimum (15% de la superficie de l'ensemble) doit être aménagé à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.

Peuvent être pris en compte les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément...).

Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type, une meilleure localisation ou composition de ceux-ci, tout ou partie de ces équipements peuvent être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.

Aux abords des habitations, l'utilisation d'essences locales, feuillues est à privilégier.

ARTICLE UC 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE**
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE**
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine dense à vocation commerciale et de service où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

UID

ARTICLE UD 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites :

- 1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.
- 3 - Les constructions à usage industriel ou artisanal.
- 4 - Les constructions à usage agricole, ou forestier.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 6 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- 7 - Les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UD 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

II - sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les constructions à usage d'activité commerciale ou de service et les installations classées liées leur fonctionnement sous réserve que :

- leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion,..)
- elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

2 - Les logements destinés à la surveillance des installations, sous réserve qu'ils soient associés à une activité autorisée ci-dessus.

ARTICLE UD 3 ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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.

II - Voirie :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie nouvelle doit avoir une emprise supérieure à 8 m.

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

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE UD 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

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

2 - Eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

3 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

III - Electricité, téléphone et autres réseaux :

Les réseaux de distribution nécessaires à l'alimentation et au raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 15 m et maximum de 20 m par rapport à l'axe des Routes Départementales. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 et maximum de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

2 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :

- Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul égal à celui de la construction existante.
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre, dans ce cas la nouvelle construction peut être réalisée à l'identique.
- Dans le cas de construction ou d'installations dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques
- Dans le cas de construction annexe, qui peut être implantée au-delà des 10 m.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie,...)

ARTICLE UD 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer un retrait par rapport aux limites séparatives de parcelle, égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 5 m.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Dans le cas de l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées,
- Dans le cas d'ouvrages techniques d'intérêt public, l'implantation en limite de parcelle peut être autorisée,
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il est possible de construire sur limite séparative, d'un seul côté. De même, lorsqu'un bâtiment est déjà sur la limite, la construction voisine peut venir s'adosser au pignon de celui-ci.

ARTICLE UD 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLE UD 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 60 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UD 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant, avant tous travaux de terrassement ou de modelage, jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère dans le cas de toiture à faible pente.

ARTICLE UD 11

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

1 – Toiture

Pour les constructions nouvelles, sont autorisés les matériaux suivants :

- tuiles plates ou à emboîtement de teinte rouge vieilli ou brun ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs)
- bac acier de teinte sombre (gris foncé ou brun)
- plaques autoportantes de teinte sombre (gris foncé ou brun)

L'utilisation de fibreciment de teinte naturelle est interdite.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes ne sont autorisées que si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci ;
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant : bardages bois ou similaire, plaques de bardage dont les teintes sont choisies en harmonie avec le cadre naturel : beige, ocre, gris, brun ou vert. L'utilisation de couleurs plus vives s'harmonisant avec le cadre bâti environnant, peut être autorisée sous réserve que leur surface n'excède pas 20 % de la surface de l'ensemble de la façade.

Les différents bâtiments sur une même parcelle doivent être traités de façon homogène.

3 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Cependant, si elles se révèlent nécessaires, les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie enduite dont les teintes sont en rapport avec les teintes de la construction principale, avec une hauteur maximum de 1,20 m (excepté en cas de soutènement), ou constituées d'un simple grillage posé sur bordurage doublé ou non d'une haie végétale composée d'essences variées, feuillues de préférence, sans excéder une hauteur supérieure à 2 m.

4 – Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE UD 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

TYPE D'ETABLISSEMENT	NOMBRE DE PLACE DE STATIONNEMENT
Etablissement industriel et de service (cas général)	1 place VL par 80 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique + parking vélos.
Cas particulier : densité d'occupation des locaux inférieure à un emploi par 25 m ²	1 place VL pour 200 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique.
Commerces	Surfaces réservées au stationnement (y compris accès) au moins égales à la surface de vente + parking vélos.
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place pour 10 m ² de surface de salle de restaurant
Salles de spectacles	1 place pour 5 sièges
Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place pour 8 lits + 1 place par poste de salarié
Etablissements d'enseignement (1 ^{er} degré) (2 ^{ème} degré)	1 place par classe 3 places par classe

	+ aire de stationnement pour véhicules de transport en commun et VL parents d'élèves + parking vélos.
Université et enseignement pour adultes	1 place pour 3 étudiants + parking vélos
Etablissements à caractère social (foyer de travailleurs, clubs de jeunes)	1 place pour 3 personnes reçues + parking vélos.
Hébergements personnes âgées	1 place pour 8 logements de personnes âgées. + 1 place par poste de salarié + parking vélos.
Etablissements sportifs	1 place pour 10 places de spectateurs + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun. + parking vélos
Logements	1 place par logement

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut, ou de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, selon les dispositions prévues par l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments de végétation identifiés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, haies bocagères) doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les marges d'isolement sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées. L'utilisation d'essences locales, feuillues est à privilégier.

ARTICLE UD 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 15

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 16

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbanisée à vocation d'activité industrielles, artisanales ou de service, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

UE

ARTICLE UE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites :

- 1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.
- 3 - Les constructions à usage agricole, ou forestier.
- 4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 5 - Les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

II - sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions à usage d'activité et les installations classées qui leurs sont liées sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- 2 - Les logements destinés à la surveillance des installations, sous réserve qu'ils soient associés à une activité autorisée ci-dessus.

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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.

II - Voirie :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie nouvelle doit avoir une emprise supérieure à 8 m.

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

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

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

2 - Eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

3 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

III - Electricité, téléphone et autres réseaux :

Les réseaux de distribution nécessaires à l'alimentation et au raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 15 m par rapport à l'axe des Routes Départementales. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

2 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :

- Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul égal à celui de la construction existante.
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Dans le cas de construction d'annexes.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie,...)

ARTICLE UE 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent observer un retrait par rapport aux limites séparatives de parcelle, égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 5 m.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Dans le cas de l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées,
- Dans le cas d'ouvrages techniques d'intérêt public, l'implantation en limite de parcelle peut être autorisée,
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il est possible de construire sur limite séparative, d'un seul côté. De même, lorsqu'un bâtiment est déjà sur la limite, la construction voisine peut venir s'adosser au pignon de celui-ci.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLE UE 9 **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 70 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UE 10 **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non Règlementé

ARTICLE UE 11

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

1 – Toiture

Pour les constructions nouvelles, sont autorisés les matériaux suivants :

- tuiles plates ou à emboîtement de teinte rouge vieilli ou brun ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs)
- bac acier de teinte sombre (gris foncé ou brun)
- plaques autoportantes de teinte sombre (gris foncé ou brun)

L'utilisation de fibreciment de teinte naturelle est interdite.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes peuvent être admises sous certaines réserves :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuit à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci ;
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée, sous réserve que la mise en œuvre de ce matériau ne soit pas impactante sur l'environnement immédiat.

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant : bardages bois ou similaire, plaques de bardage dont les teintes sont choisies en harmonie avec le cadre naturel : beige, ocre, crème, gris, brun ou vert. L'utilisation de couleurs plus vives s'harmonisant avec le cadre bâti environnant, peut être autorisée sous réserve que leur surface n'excède pas 20 % de la surface de l'ensemble de la façade.

Les différents bâtiments sur une même parcelle doivent être traités de façon homogène.

3 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Cependant, si elles se révèlent nécessaires, les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie enduite dont les teintes sont en rapport avec les teintes de la construction principale, avec une hauteur maximum de 1,20 m (excepté en cas de soutènement), ou constituées d'un simple grillage posé sur bordurage, doublé ou non d'une haie végétale composée d'essences variées, feuillues de préférence, sans excéder une hauteur supérieure à 2 m.

4 – Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE UE 12**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

TYPE D'ETABLISSEMENT	NOMBRE DE PLACE DE STATIONNEMENT
Etablissement industriel et de service (cas général)	1 place VL par 80 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique + parking vélos.
Cas particulier : densité d'occupation des locaux inférieure à un emploi par 25 m ²	1 place VL pour 200 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique.
Commerces	Surfaces réservées au stationnement (y compris accès) au moins égales à la surface de vente + parking vélos.
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place pour 10 m ² de surface de salle de restaurant
Salles de spectacles	1 place pour 5 sièges
Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place pour 8 lits + 1 place par poste de salarié
Etablissements d'enseignement (1 ^{er} degré) (2 ^{ème} degré)	1 place par classe 3 places par classe + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun et VL parents d'élèves + parking vélos.
Université et enseignement pour adultes	1 place pour 3 étudiants + parking vélos
Etablissements à caractère social (foyer de travailleurs, clubs de jeunes)	1 place pour 3 personnes reçues + parking vélos.
Hébergements personnes âgées	1 place pour 8 logements de personnes âgées. + 1 place par poste de salarié + parking vélos.
Etablissements sportifs	1 place pour 10 places de spectateurs + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun. + parking vélos
Logements	1 place par logement

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut, ou de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, selon les dispositions prévues par l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
ESPACES BOISES CLASSES**

Les éléments de végétation identifiés au titre de l'article L 123-1-5 § III -2° du Code de l'Urbanisme, sur les documents graphiques (alignements d'arbres, haies bocagères) doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les marges d'isolement sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées. L'utilisation d'essences locales, feuillues est à privilégier.

ARTICLE UE 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UE 15**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE UE 16**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbanisée définie autour des constructions et installations du service public ferroviaire les plus importantes.

UF

ARTICLE UF 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites :

- 1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation.
- 3 - Les constructions à usage agricole, ou forestier.
- 4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 5 - Les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

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

I - Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

II - sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions à usage d'activité et les installations classées qui leurs sont liées sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- 2 - Les installations annexes et dépôts liés aux activités existantes, sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisances ou de risques particuliers pour les constructions voisines.

3 - Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

ARTICLE UF 3 ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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.

II - Voirie :

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

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

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

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE UF 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

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

2 - Eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

3 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

III - Electricité, téléphone et autres réseaux :

Les réseaux de distribution nécessaires à l'alimentation et au raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UF 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

2 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :

- Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul égal à celui de la construction existante.
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.

- Dans le cas de construction ou d'installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie,...)

ARTICLE UF 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent observer un retrait par rapport aux limites séparatives de parcelle, égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Pour les limites jouxtant une zone d'habitation l'implantation en limite est interdite et le recul est porté à 10 m.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Dans le cas de construction ou d'installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

- Dans le cas d'ouvrages techniques d'intérêt public, l'implantation en limite de parcelle peut être autorisée.

ARTICLE UF 8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

ARTICLE UF 9 **EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

ARTICLE UF 10 **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant, avant tous travaux de terrassement ou de modelage, jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 12 m. au faîtage.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire l'imposent.

ARTICLE UF 11

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

1 – Toiture

Pour les constructions nouvelles, sont autorisés les matériaux suivants :

- tuiles plates ou à emboîtement de teinte rouge vieilli ou brun ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs)
- bac acier de teinte sombre (gris foncé ou brun)
- plaques autoportantes de teinte sombre (gris foncé ou brun)

L'utilisation de fibreciment de teinte naturelle est interdite.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant : bardages bois ou similaire, plaques de bardage dont les teintes sont choisies en harmonie avec le cadre naturel : beige, ocre, crème, gris, brun ou vert. L'utilisation de couleurs plus vives s'harmonisant avec le cadre bâti environnant, peut être autorisée sous réserve que leur surface n'excède pas 20 % de la surface de l'ensemble de la façade.

Les différents bâtiments sur une même parcelle doivent être traités de façon homogène.

3 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Cependant, si elles se révèlent nécessaires, les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie enduite dont les teintes sont en rapport avec les teintes de la construction principale, avec une hauteur maximum de 1,20 m (excepté en cas de soutènement), ou constituées d'un simple grillage posé sur bordurage, doublé ou non d'une haie végétale composée d'essences variées, feuillues de préférence, sans excéder une hauteur supérieure à 2 m.

4 – Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE UF 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

TYPE D'ETABLISSEMENT	NOMBRE DE PLACE DE STATIONNEMENT
Etablissement industriel et de service (cas général)	1 place VL par 80 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique + parking vélos.
Cas particulier : densité d'occupation des locaux inférieure à un emploi par 25 m ²	1 place VL pour 200 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique.
Commerces	Surfaces réservées au stationnement (y compris accès) au moins égales à la surface de vente + parking vélos.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut, ou de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, selon les dispositions prévues par l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UF 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**
ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments de végétation identifiés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, haies bocagères) doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les marges d'isolement sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées. L'utilisation d'essences locales, feuillues est à privilégier.

ARTICLE UF 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UF 15 **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE**
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UF 16 **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE**
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux activités liées au tourisme, aux sports et aux loisirs et aux équipements publics.

UL

ARTICLE UL 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1 - Les constructions ou installations non liées à une activité de sport, tourisme ou loisir, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2 - Les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation.
- 4 - Les constructions à usage agricole
- 5 - Les affouillements et exhaussements de sol, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 6 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés et de matériaux, et les dépôts de déchets de toute nature.

ARTICLE UL 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels :

1 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 § III -2° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

II – Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1 - Les constructions et installations à usage touristique, sportif ou de loisirs, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

2 -Les installations classées nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées précédemment et les extensions mineures des installations existantes, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

3 - Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

ARTICLE UL 3

ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

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

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.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

II - Voirie :

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

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

L'aire de retournement des voies se terminant en impasse doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et de l'enlèvement des ordures ménagères.

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des documents graphiques et doivent se référer aux orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE UL 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public, qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

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

2 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

III – Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UL 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UL 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :

- Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- Pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Pour la construction d'annexes ;
- .

ARTICLE UL 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3m.

Les dispositions du paragraphe précédent peuvent être adaptées dans le cas d'ouvrages techniques d'intérêt public.

ARTICLE UL 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UL 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 50 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UL 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol existant existant, avant tous travaux de terrassement ou de modelage, jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m.

Des hauteurs différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- l'aménagement ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.
- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,

ARTICLE UL 11

ASPECT EXTERIEUR

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 § III -2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1 - Toiture

Pour les constructions nouvelles, sont autorisés les matériaux suivants :

- tuiles courbes de teinte rouge vieilli ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs)
- bac acier de teinte sombre (gris foncé ou brun)
- plaques autoportantes de teinte sombre (gris foncé ou brun)

L'utilisation de fibre-ciment de teinte naturelle est interdite.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes peuvent être admises sous certaines réserves :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci ;
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant : bardages bois ou similaire, plaques de bardage dont les teintes sont choisies en harmonie avec le cadre naturel : beige, ocre, crème, gris, brun ou vert. L'utilisation de couleurs plus vives s'harmonisant avec le cadre bâti environnant, peut être autorisée sous réserve que leur surface n'excède pas 20% de la surface de l'ensemble de la façade.

Les différents bâtiments sur une même parcelle doivent être traités de façon homogène.

3 - Menuiseries et ferronneries extérieures

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et les menuiseries existantes sur le même bâtiment, de préférence de couleur claire et pastel comprises dans la gamme des bleus, verts, gris, beige, miel et blanc cassé ; les portes peuvent aussi être de couleur sombre.

4 – Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE UL 12**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE UL 13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
ESPACES BOISES CLASSES**

Les éléments de végétation identifiés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, haies bocagères) doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

ARTICLE UL 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UL 15**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE UL 16**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone ayant encore un caractère naturel, destinée à être ouverte à l'urbanisation, délimitée en fonction de l'existence des équipements publics à proximité et de leur capacité à desservir les constructions à implanter. Les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1AU

ARTICLE 1AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites :

- 1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.
- 2 - Les commerces, services, ou halls d'exposition, isolés ou en ensembles, d'une surface totale de plancher développée supérieure à 500 m²,
- 4 - Les installations classées non mentionnées à l'article 1AU 2 §4.
- 3 - Les constructions à usage agricole, ou forestier.
- 4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 5 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature en dehors des conteneurs et bennes de collecte gérés par la collectivité.
- 6 - Les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

II - sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les lotissements à usage d'habitation ou les groupes d'habitations sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone, qu'ils respectent les orientations d'aménagement avec une moyenne de 10 logements à l'hectare au minimum, et que l'opération concernée prenne en charge la réalisation des équipements inexistantes propres à l'opération.

2 - Chaque opération d'aménagement à vocation d'habitat comprenant au moins 10 lots doit réserver une superficie au moins égale à 15% de la superficie à construire pour l'implantation de logements locatifs sociaux.

3 - Les constructions à usage d'habitation ou d'activité compatible avec le voisinage des zones habitées, sous réserve qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement telle que définie ci-dessus.

4 - Les installations classées liées au fonctionnement des constructions autorisées ci-dessus.

ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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.

II - Voirie :

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

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

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

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE 1AU 4

DESSERTES PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

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

2 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

III - Electricité, téléphone et autres réseaux :

Les réseaux de distribution nécessaires à l'alimentation et au raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 15 m et maximum de 20 m par rapport à l'axe des Routes Départementales. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m et maximum de 10 m par rapport à la limite du domaine public des autres voies et emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

2 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :

- Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante, dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée en observant le recul de la construction existante.
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre, dans ce cas la nouvelle construction peut être réalisée à l'identique.
- Dans le cas de construction annexe (abri de jardin, garage) d'une hauteur inférieure à 4 m au faîtage, qui peut être implantée au-delà des 10 m.
- Dans le cas de division de parcelle lorsque le nouveau découpage ne permet pas d'implantation respectant les reculs définis ci-dessus en raison de la configuration des lots (parcelles en drapeau).
- Dans le cadre de la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il n'est pas imposé de marge de recul minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises intérieures nouvelles.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie,...)

ARTICLE 1AU 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative de parcelle ou observer un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Les dispositions du paragraphe précédent peuvent être adaptées dans le cas d'ouvrages techniques d'intérêt public.

ARTICLE 1AU 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m. Leur implantation et l'orientation de leurs façades doivent être choisies de manière à dégager le plus possible la vue et l'éclairage des pièces principales ou à usage d'activité.

Elle n'est pas réglementée pour les constructions annexes.

ARTICLE 1AU 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 1AU 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant, avant tous travaux de terrassement ou de modelage, jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le nombre de niveaux des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables, la hauteur maximale autorisée étant de 9 m. au faîtage.

Dans le cas d'immeubles de logements collectifs ou d'hébergement ou à usage d'équipement public, le nombre de niveau autorisé ne doit pas excéder deux étages sur rez-de-chaussée. La hauteur maximale autorisée étant de 12 mètres.

La hauteur des autres bâtiments ne doit pas dépasser celle des bâtiments d'habitation voisins.

ARTICLE 1AU 11

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 § III -2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1 – Toiture

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement, de teinte rouge vieilli ou brun, ou similaires (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs). Les couvertures en tuile canal ou similaire sont également autorisées.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour des raisons techniques, à condition de n'être que partielles et de s'insérer harmonieusement dans le contexte bâti environnant.

Les lucarnes et fenêtres de toit sont autorisées sous réserve d'être de petite dimension.

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage est admise ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit, en dehors des panneaux solaires.

Dans le cas de réfection de toiture, de création d'un volume secondaire (garage, annexe) ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en pierre du pays ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux. Ils ne doivent laisser apparents que les pierres de tailles réellement destinées à rester apparentes (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches,...).

Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages en bois naturel sont autorisés, ainsi que les matériaux d'aspect similaire.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdites. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduits. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans la gamme suivante : ocre, beige, marron clair, terre beige, gris.

Les différents bâtiments sur une même parcelle doivent être traités de façon homogène.

3 - Menuiseries et ferronneries extérieures – Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et les menuiseries existantes sur le même bâtiment, de préférence de couleur claire et pastel comprises dans la gamme des bleus, verts, gris, beige, miel et blanc cassé ; les portes peuvent aussi être de couleur sombre.

4 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Cependant, si elles se révèlent nécessaires, Les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite dont les teintes sont en rapport avec les teintes de la construction principale, avec une hauteur maximum de 1,20 m (excepté en cas de soutènement), ou constituées d'un simple grillage doublé ou non d'une haie végétale composée d'essences variées, feuillues de préférence, sans excéder une hauteur supérieure à 2 m.

5 – Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE 1AU 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de construction individuelle à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Dans le cas de construction de logements collectifs ou de logements sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement.

ARTICLE 1AU 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**
ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments de végétation identifiés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, haies bocagères) doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Dans les lotissements et groupements d'habitations d'une superficie supérieure à 5000 m², un pourcentage minimum (15 % de la superficie de l'ensemble) doit être aménagé à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.

Peuvent être pris en compte les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément...).

Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type, une meilleure localisation ou composition de ceux-ci, tout ou partie de ces équipements peuvent être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.

Aux abords des habitations, l'utilisation d'essences locales, feuillues est à privilégier.

ARTICLE 1AU 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE**
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE**
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone ayant encore un caractère naturel, destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation commerciale et de service, délimitée en fonction de l'existence des équipements publics à proximité et de leur capacité à desservir les constructions à implanter. Les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1AUd

ARTICLE 1AUd 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites :

- 1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.
- 3 - Les constructions à usage industriel ou artisanal.
- 4 - Les constructions à usage agricole, ou forestier.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 6 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature en dehors des conteneurs et bennes de collecte gérés par la collectivité.
- 7 - Les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AUd 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

II - sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les opérations d'aménagement et les lotissements à usage d'activité commerciale ou de service sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone, qu'ils respectent les orientations d'aménagement.

2 - Les constructions à usage d'activité commerciale ou de service et les installations classées liées leur fonctionnement sous réserve que :

- elles soient comprises dans une opération d'aménagement telle que définie ci-dessus.
- leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion,..)
- elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

3 - Les logements destinés à la surveillance des installations, sous réserve qu'ils soient associés à une activité autorisée ci-dessus.

ARTICLE 1Aud 3 ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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.

II - Voirie :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie nouvelle doit avoir une emprise supérieure à 8 m.

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

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE 1AUd 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

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

2 - Eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

3 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

III - Electricité, téléphone et autres réseaux :

Les réseaux de distribution nécessaires à l'alimentation et au raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUd 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUd 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 15 m et maximum de 20 m par rapport à l'axe des Routes Départementales. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 et maximum de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

2 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :

- Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul égal à celui de la construction existante.
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre, dans ce cas la nouvelle construction peut être réalisée à l'identique.
- Dans le cas de construction ou d'installations dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques
- Dans le cas de construction annexe, qui peut être implantée au-delà des 10 m.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie,...)

ARTICLE 1AUd 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer un retrait par rapport aux limites séparatives de parcelle, égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 5 m.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Dans le cas de l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées,
- Dans le cas d'ouvrages techniques d'intérêt public, l'implantation en limite de parcelle peut être autorisée,
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il est possible de construire sur limite séparative, d'un seul côté. De même, lorsqu'un bâtiment est déjà sur la limite, la construction voisine peut venir s'adosser au pignon de celui-ci.

ARTICLE 1AUd 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLE 1AUd 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 60 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 1AUd 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant, avant tous travaux de terrassement ou de modelage, jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 12 m. au faîtage.

ARTICLE 1AUd 11

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

1 – Toiture

Pour les constructions nouvelles, sont autorisés les matériaux suivants :

- tuiles plates ou à emboîtement de teinte rouge vieilli ou brun ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs)
- bac acier de teinte sombre (gris foncé ou brun)

- plaques autoportantes de teinte sombre (gris foncé ou brun)

L'utilisation de fibre-ciment de teinte naturelle est interdite.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes ne sont autorisées que si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci ;
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant : bardages bois ou similaire, plaques de bardage dont les teintes sont choisies en harmonie avec le cadre naturel : beige, ocre, gris, brun ou vert. L'utilisation de couleurs plus vives s'harmonisant avec le cadre bâti environnant, peut être autorisée sous réserve que leur surface n'excède pas 20 % de la surface de l'ensemble de la façade.

Les différents bâtiments sur une même parcelle doivent être traités de façon homogène.

3 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Cependant, si elles se révèlent nécessaires, les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite dont les teintes sont en rapport avec les teintes de la construction principale, avec une hauteur maximum de 1,20 m (excepté en cas de soutènement), ou constituées d'un simple grillage posé sur bordurage doublé ou non d'une haie végétale composée d'essences variées, feuillues de préférence, sans excéder une hauteur supérieure à 2 m.

4 – Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE 1Aud 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

TYPE D'ETABLISSEMENT	NOMBRE DE PLACE DE STATIONNEMENT
Etablissement industriel et de service (cas général)	1 place VL par 80 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique + parking vélos.
Cas particulier : densité d'occupation des locaux inférieure à un emploi par 25 m ²	1 place VL pour 200 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique.
Commerces	Surfaces réservées au stationnement (y compris accès) au moins égales à la surface de vente + parking vélos.

Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place pour 10 m ² de surface de salle de restaurant
Salles de spectacles	1 place pour 5 sièges
Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place pour 8 lits + 1 place par poste de salarié
Etablissements d'enseignement (1 ^{er} degré) (2 ^{ème} degré)	1 place par classe 3 places par classe + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun et VL parents d'élèves + parking vélos.
Université et enseignement pour adultes	1 place pour 3 étudiants + parking vélos
Etablissements à caractère social (foyer de travailleurs, clubs de jeunes)	1 place pour 3 personnes reçues + parking vélos.
Hébergements personnes âgées	1 place pour 8 logements de personnes âgées. + 1 place par poste de salarié + parking vélos.
Etablissements sportifs	1 place pour 10 places de spectateurs + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun. + parking vélos
Logements	1 place par logement

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut, ou de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, selon les dispositions prévues par l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUd 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** **ESPACES BOISES CLASSES**

Les éléments de végétation identifiés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, haies bocagères) doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les marges d'isolement sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées. L'utilisation d'essences locales, feuillues est à privilégier.

ARTICLE 1AUd 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE 1AUd 15

**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE 1AUd 16

**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone ayant encore un caractère naturel mais destinée à être ouverte à l'urbanisation, délimitée en fonction de l'existence des équipements publics à proximité et de leur capacité à desservir les constructions à implanter.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

2AU

ARTICLE 2AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites :

- 1 – Toute construction nouvelle à l'exception de celles autorisées à l'article suivant,
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

ARTICLE 2AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

II - sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.
- 2- L'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

ARTICLE 2AU 3

ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

ARTICLE 2AU 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

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

II - Assainissement :

Toute construction ou installation susceptible de produire des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

ARTICLE 2AU 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 15 m et maximum de 20 m par rapport à l'axe des Routes Départementales. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m et maximum de 10 m par rapport à la limite du domaine public des autres voies et emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

2 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :

- Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante, dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée en observant le recul de la construction existante.
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre, dans ce cas la nouvelle construction peut être réalisée à l'identique.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie,...)

ARTICLE 2AU 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative de parcelle ou observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m. Toutefois une implantation différente est autorisée pour les installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent.

ARTICLE 2AU 8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non Réglementé

ARTICLE 2AU 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 **ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et installations doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

1 – Ouvrages techniques et autres installations

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire (beige ou terre beige) ou bardages bois.

ARTICLE 2AU 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 15

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, équipées ou non.

Un secteur Ap correspondant à un secteur de protection par rapport aux possibilités d'urbanisation d'une part, et au risque d'inondation d'autre part, est délimité dans des secteurs peu équipés.

A

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I – Rappels :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - Sont interdites :

- 1 - Les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article R 123-7 du Code de l'urbanisme
- 2 – Dans les secteurs soumis au risque inondation repérés aux documents graphiques par une trame zone inondable, sont interdites toutes les occupations et utilisations interdites dans le règlement du PPRI.
- 3 – En secteur Ap, la construction de bâtiments d'élevage.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels :

1 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques, repéré au titre de l'article L 123-1-5 § III -2° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

II - sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.
- 2 - Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve qu'elles respectent les distances réglementaires.

3 –Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, les installations nécessaires à l'activité agricole ou directement liées à l'utilisation du cours d'eau, les travaux d'infrastructure et équipements techniques publics autorisés dans le PPRi, sous réserve de respecter les conditions particulières qui y sont définies.

ARTICLE A 3

ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.

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.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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.

II - Voirie :

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

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

ARTICLE A 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

Les eaux usées domestiques issues de locaux d'habitation ou assimilés non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonomes, établis conformément aux règlements en vigueur et compatibles avec les caractéristiques pédologiques de la parcelle.

Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès sa réalisation.

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

2 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE A 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, chaque terrain destiné à accueillir une construction à usage d'habitation doit être de surface suffisante et présenter des caractéristiques compatibles avec la réalisation d'un assainissement individuel.

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul un recul minimum de 15 m et maximum de 20 m par rapport à l'axe des Routes Départementales. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m et maximum de 10 m par rapport à la limite du domaine public des autres voies et emprises publiques, sauf pour les bâtiments d'élevage qui exigent des reculs plus importants.

2 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :

- Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée en observant le recul de la construction existante.
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre, dans ce cas la nouvelle construction peut être réalisée à l'identique.
- Lorsque la topographie l'exige
- Dans le cas de constructions annexes, qui peuvent être implantées au-delà des 10 m.
- Dans le cas de bâtiment d'élevage, la construction nouvelle doit respecter un recul minimum de 100 m par rapport aux limites des zones U et AU.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie,...)

ARTICLE A 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

- Dans le cas de constructions annexes, l'implantation en limite séparative peut également être autorisée.
- Dans le cas de bâtiment d'élevage, la construction nouvelle doit respecter un recul minimum de 100 m par rapport aux limites des zones U et AU.

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 MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol existant, avant tous travaux de terrassement ou de modelage, jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le nombre de niveaux des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables, la hauteur maximale autorisée étant de 9 m. au faîtage.

Pour les autres constructions, la hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain. En cas d'impossibilité technique, les remblais, déblais liés aux terrassements des constructions doivent être en pente douce et végétalisés et les abords de ces constructions doivent être agrémentés de plantations. Les murs de soutènement doivent être réalisés en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite, en excluant l'utilisation de rochers bruts ou blocs cyclopéens.

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et

l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Les constructions d'une même exploitation et leurs extensions situées sur la même unité foncière doivent, sauf impossibilité technique ou réglementaire, par leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent et autant que possible groupé.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 § III -2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1 – Bâtiments agricoles

Les parois extérieures sont réalisées en maçonnerie enduites ou en bois ou en plaques de bardage dont les teintes sont choisies en harmonie avec le cadre naturel : beige foncé, gris ou brun ou vert.

La couverture en plaques autoportantes est autorisée sous réserve d'adopter des teintes non claires : gris, brun ou noir ...

L'incorporation d'éléments type capteurs, virages est autorisée en toiture.

2 – Constructions à usage d'habitation et annexes

2a - Toiture

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, le matériau utilisé est la tuile plate de teinte rouge vieilli ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs). La tuile canal ou similaire peut également être autorisée si des constructions voisines sont déjà couvertes avec ce matériau.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

L'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

2 b- Façades

Les murs peuvent être appareillés en pierre du pays ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés traditionnellement avec un mortier de chaux naturelle et de sable ou avec des produits similaires prêts à l'emploi, en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux.

Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages bois sont autorisés. Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdites. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans la gamme suivante : ocre, beige, marron clair, terre beige, gris beige.

Les différentes parties d'un bâtiment et de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

2 c - Menuiseries extérieures

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade.

2d - Clôtures

Aux abords des habitations, les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite, avec une hauteur maximum de 1,20m (excepté en cas de soutènement), ou constituées d'une haie végétale composée de différentes essences locales, feuillues, éventuellement doublée d'un simple grillage à l'intérieur.

Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants doivent être préservés.

ARTICLE A 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments de végétation identifiés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, haies bocagères) doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Aux abords des habitations, l'utilisation d'essences locales, feuillues est à privilégier.

ARTICLE A 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 15

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle ou forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Plusieurs secteurs sont délimités :

- Un secteur Na est défini afin de favoriser la pratique du maraîchage et la création de jardins ouvriers.
- Un secteur Nl est déterminé afin de permettre les activités de sport, tourisme et loisirs.



N

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I – Rappels

1 – Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - Sont interdites :

1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation et les constructions à destination hôtelière,

2 – Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels ainsi que les dépôts et entrepôts.

3 – Les constructions à usage agricole.

4 - Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol.

5 - Les installations classées non mentionnées à l'article N 2.

6 – Les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

7 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature en dehors des conteneurs et bennes de collecte gérés par la collectivité.

8 – Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, repérés aux documents graphiques par une trame zone inondable, sont interdites toutes les occupations et utilisations interdites dans le règlement du PPRi.

9 – Dans les cônes de vue identifiés dans les documents graphiques, repérés au titre de l'article L 123-1-5 § III -2° du Code de l'Urbanisme, toutes constructions et toutes plantations susceptibles de masquer ou d'altérer le point de vue.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels :

1 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques, repéré au titre de l'article L 123-1-5 § III -2° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

II - sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

2 – Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

3 - L'aménagement des bâtiments existants et l'agrandissement modéré limité à 20% de la superficie existante à la date d'approbation du PLU, sont autorisés sous réserve de la desserte par les réseaux et voirie et sous réserve que cet agrandissement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4 – Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, l'aménagement des bâtiments existants autorisés dans le PPRi, sous réserve que toute disposition soit prise pour se prémunir contre les inondations. La reconstruction après sinistre (sauf sinistre induit par une inondation, où elle n'est pas autorisée) doit s'accompagner d'une amélioration de la construction pour diminuer le risque (choix des matériaux, relèvement des niveaux habitables...).

5 – En secteur Na, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou directement liées à la pratique du jardinage et n'excédant pas 6 m² de surface, sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration au paysage et à l'environnement.

5 – En secteur Nl, les installations nécessaires à la pratique des sports du tourisme et des loisirs sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration au paysage et à l'environnement.

ARTICLE N 3

ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Ils sont limités à un seul par propriété.

II - Voirie :

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

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

ARTICLE N 4

DESSERTTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, elles peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

II - Assainissement :

Les eaux usées domestiques issues de locaux d'habitation ou constructions à usage d'activité non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonomes, établis conformément aux règlements en vigueur et compatibles avec les caractéristiques pédologiques de la parcelle.

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

ARTICLE N 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, chaque terrain destiné à accueillir une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être de surface suffisante et présenter des caractéristiques compatibles avec la réalisation d'un assainissement individuel.

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 15 m et maximum de 20 m par rapport à l'axe des Routes Départementales. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m et maximum de 10 m par rapport à la limite du domaine public des autres voies et emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

2 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :

- Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée en observant le recul de la construction existante.
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre, dans ce cas la nouvelle construction peut être réalisée à l'identique.

- Lorsque la topographie l'exige
- Dans le cas de constructions annexes.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie,...)

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative de parcelle ou observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 **EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs Na, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE N 10 **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

En cas d'extension, la hauteur de celle-ci ne pourra en aucun cas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 **ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain. En cas d'impossibilité technique, les remblais, déblais liés aux terrassements des constructions doivent être en pente douce et végétalisés et les abords de ces constructions doivent être agrémentés de plantations.

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 § III -2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1 – Toiture

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée. L'utilisation de la tuile plate de teinte rouge vieilli est également autorisée.

Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit. L'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise.

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en pierre du pays ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés traditionnellement avec un mortier de chaux naturelle et de sable, ou à l'aide de produits de même composition "prêts à l'emploi" en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux. Ils ne doivent laisser apparents que les pierres de tailles réellement destinées à rester apparentes (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches,...) et dans le cas contraire faire apparaître le bandeau d'avant-toit et les encadrements de baies en enduit d'une couleur contrastante.

Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages bois sont autorisés.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdites. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans la gamme suivante : ocre, beige, marron clair, terre beige, gris beige (voir nuancier en annexe au présent règlement).

Les différentes parties d'un bâtiment et de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

3 - Menuiseries extérieures

Les teintes des menuiseries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade.

4 – Clôtures

Les clôtures implantées en bordure du domaine public peuvent être réalisées à l'aide d'une palissade bois, ou constituées d'une haie végétale composé d'essences variées, feuillues de préférence.

Les haies champêtres existantes doivent être préservées.

ARTICLE N 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées à l'aide de revêtements perméables (dalles alvéolaires par exemple).

ARTICLE N 13

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de végétation identifiés au titre de l'article L 123-1-5 § III -2° du Code de l'Urbanisme, sur les documents graphiques (alignements d'arbres, haies bocagères) doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les cônes de vue doivent être préservés ; les hauteurs des plantations ne doivent pas les masquer.

ARTICLE N 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 15

**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE N 16

**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.