

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE AUBIET

Dossier de modification simplifiée n°4

PIECE 3 : REGLEMENT ECRIT

PLU APPROUVE	Le 2 décembre 2011
PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	11/07/2017
DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC	14/08/17 AU 14/09/17
MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROUVEE	10/10/2017

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	5
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION	6
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	6
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES.....	6
ARTICLE 5 PERMIS DE DEMOLIR	7
ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	7
ARTICLE 7 CLOTURES	7
ARTICLE 8 DEFINITIONS.....	7
ARTICLE 9 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE	9
ARTICLE 10 CONTROLE DU COS	9
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua.....	10
ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	11
ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	11
ARTICLE Ua3 ACCES ET VOIRIE	11
ARTICLE Ua4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	12
ARTICLE Ua5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	12
ARTICLE Ua6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	13
ARTICLE Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	13
ARTICLE Ua8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	13
ARTICLE Ua9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	13
ARTICLE Ua10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	13
ARTICLE Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	13
ARTICLE Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	14
ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	15
ARTICLE Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	15
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub	16
ARTICLE Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	17
ARTICLE Ub2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	17
ARTICLE Ub3 ACCES ET VOIRIE	18
ARTICLE Ub4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	18
ARTICLE Ub5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	19
ARTICLE Ub6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	19
ARTICLE Ub7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	19
ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	20
ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	20
ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	20
Article Ub11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	20

ARTICLE Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	21
ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	21
ARTICLE Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	22

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui..... 22

ARTICLE Ui 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	23
ARTICLE Ui2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	23
ARTICLE Ui 3 ACCES ET VOIRIE.....	23
ARTICLE Ui 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	24
ARTICLE Ui 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	24
ARTICLE Ui6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	25
ARTICLE Ui7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	25
ARTICLE Ui 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	25
ARTICLE Ui 9 EMPRISE AU SOL	25
ARTICLE Ui10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE Ui11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	25
ARTICLE Ui12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	25
ARTICLE Ui13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS	26
ARTICLE Ui14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	26

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL 27

ARTICLE UL1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	28
ARTICLE UL2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	28
ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE	28
ARTICLE UL4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	29
ARTICLE UL5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	29
ARTICLE UL6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	29
ARTICLE UL7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	29
ARTICLE UL8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	30
ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL	30
ARTICLE UL10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	30
ARTICLE UL11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	30
ARTICLE UL12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	30
ARTICLE UL13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS	30
ARTICLE UL14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	30

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU 31

ARTICLE AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	32
ARTICLE AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	32
ARTICLE AU3 ACCES ET VOIRIE	32
ARTICLE AU4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	33
ARTICLE AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	33

ARTICLE AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	34
ARTICLE AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	34
ARTICLE AU9 EMPRISE AU SOL.....	34
ARTICLE AU10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	34
ARTICLE AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	34
ARTICLE AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	35
ARTICLE AU13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	35
ARTICLE AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	36

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUo..... 36

ARTICLE AU01 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	37
ARTICLE AU06 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	37
ARTICLE AU07 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	37
ARTICLE AU0 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	37

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUi 38

ARTICLE AUi 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	39
ARTICLE AUi 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	39
ARTICLE AUi 3 ACCES ET VOIRIE	39
ARTICLE AUi 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	40
ARTICLE AUi 5 SUPERFICE MINIMALE DES TERRAINS.....	40
ARTICLE AUi 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	40
ARTICLE AUi 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	40
ARTICLE AUi 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	41
ARTICLE AUi 9 EMPRISE AU SOL.....	41
ARTICLE AUi 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	41
ARTICLE AUi 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	41
ARTICLE AUi 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	41
ARTICLE AUi 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS	42
ARTICLE AUi 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	42

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A..... 43

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :.....	44
ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	44
ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE.....	44
ARTICLE A4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	45
ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	45
ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	45
ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	46
ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	46

ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	46
ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	46
ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	46
ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	46
ARTICLE A13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS	46
ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	46
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	47
ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	48
ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	48
ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE	49
ARTICLE N4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	49
ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	50
ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	50
ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	50
ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	50
ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL	51
ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	51
ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	51
ARTICLE N12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	51
ARTICLE N13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	51
ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	51

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L111-1-4, L111-2, L111-3, L111-3-1, L111-4 à L111-12, R 111.1 à R111.49 (sauf les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2) du Code de l'Urbanisme.

Et s'il y a lieu :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - Les zones d'aménagement différé
 - Le droit de préemption urbain
 - Les zones d'aménagement concerté
 - Les plages d'étude (périmètre de travaux publics)
 - Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- Les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- Les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, Ubs, Ui et UL).
- des zones à urbaniser (AU, AUi et AU0).
- des zones agricoles (A et Ae).
- des zones naturelles (N, Nh, Ne, Nhs, Ns, NL et Np).
- 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 zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour

des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ou pour les extensions de ces bâtiments.

ARTICLE 5 PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble du territoire communal, tel que prévu par la délibération en date du 27 mai 2008.

ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En application de l'article R425-31, tous les dossiers de demandes de permis concernant des travaux mentionnés à l'article 4 du décret 2004-490 du 3 juin 2004 devront être transmis au Préfet de Région – Service Régional de l'Archéologie de Midi-Pyrénées (Direction Régionale des Affaires Culturelles), dans les conditions prévues par le décret susvisé.

Les travaux mentionnés à l'article 4- 4° du décret 2004-490 du 3 juin 2004 doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service.

ARTICLE 7 CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration dans l'ensemble du territoire communal, tel que prévu dans la délibération en date du 27 mai 2008.

ARTICLE 8 DEFINITIONS

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures

Alignement : limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, terrasses...

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

Caravanes isolées : caravanes soumises à autorisation en application de l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

Distance entre constructions: distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, arcs, poutres...

Emprise : projection verticale au sol de l'ensemble de la construction ou de ses annexes créant de la SHOB, à l'exclusion des éléments suivants: gouttières, avant toit

Ensemble ou groupement d'habitations : groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Extension de construction : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

Extension d'activité : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changé ni créer une nouvelle activité.

Hauteur: en l'absence de précision, elle est calculée au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

Limites séparatives : limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

Niveau: les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Planté (plantation) : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Propriété: ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait: il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale : elle concerne les ruines ou des bâtiments de mauvaise qualité architecturale lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

Superficie de terrain : il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Voie : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

ARTICLE 9 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

ARTICLE 10 CONTROLE DU COS

En application de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupations et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou industriel.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés, non liés à une activité existante
- Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits.
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits.
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle

des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les réseaux publics d'assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné.

Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE Ua5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

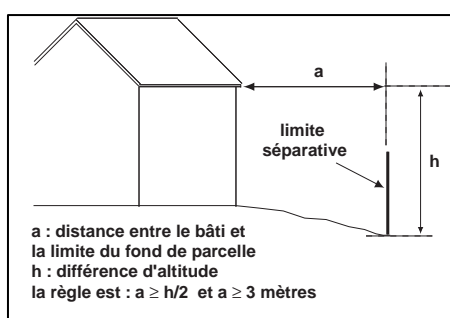
ARTICLE Ua6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Si cet alignement est matérialisé par une clôture existante, et que celle-ci est conservée, le bâtiment pourra alors être implanté à moins de 3 m de la limite avec l'espace public. La clôture devra alors être conservée.

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie.
- pour les piscines.
- pour les annexes d'habitations

ARTICLE Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



A moins que le bâtiment ne soit implanté à la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle, si l'extension n'aggrave pas la distance entre les bâtiments et

les limites séparatives.

ARTICLE Ua8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

ARTICLE Ua9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 18 % pour les constructions à usage d'habitation hors annexe.

ARTICLE Ua10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

ARTICLE Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

2 – Dispositions particulières

Les toitures :

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles dont les traits dominants sont :

- des toitures généralement à plusieurs pentes.
- des couvertures en matériaux de tuiles canal ou romanes.

Conjointement, pourront être utilisées les systèmes permettant d'exploiter les énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques; tuiles photovoltaïques...).

Les teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Les clôtures :

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'un mur de clôture implanté à l'alignement de la construction afin de maintenir la continuité du bâti.

Elles seront d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales :

Par exception aux normes ci-dessous, il n'y a besoin que d'1 place de stationnement par logement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

Construction à usage d'habitation individuelle (garage ou place de parking): 2 places par logement

Construction à usage d'habitation collective (garage ou place de parking):

- . 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher
- . 2 places par logement de 60 à 120 m² de surface de plancher
- . 3 places par logement de plus de 120m² de surface de plancher

Bureau :

- . 60 % de la surface de planchers

Commerce :

- . 60 % de la surface de vente

Hôtels et restaurants :

- . 8 places par 10 chambres
- . 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Salles de spectacles et de réunion :

- . 1 place de stationnement pour 5 places

Ateliers artisanaux :

- . 1 place par 100 m² de planchers

Etablissements d'enseignement :

- . 1 place par classe du 1er degré
- . 2 places par classe du 2ème degré
- . 1 m² de stationnement réservé aux deux roues par 10 m² de classe

Etablissements hospitaliers:

- . 1 place par 2 lits

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

ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupations et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou industriel.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés, non liés à une activité existante
- Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

En Ubs : les constructions, travaux et installations suivantes sont en outre interdits

- Les citernes de carburant ou combustible non étanches ou non arrimées sous le niveau des Plus Hautes Eaux Connues.
- Les installations relevant de l'application de l'article 5 de la directive Européenne n° 82 501 CEE du 24 juin 1982 concernant les risques d'accidents majeurs de certains établissements industriels (application dite SEVESO).
- Les dépôts de stockage de matières dangereuses ou toxiques sous le niveau de la cote de référence augmentée de 30 cm.

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

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits.
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits.
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

En Ubs : toutes les formes d'occupation du sol comprises dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Arrats restent soumises aux prescriptions contenues dans le règlement de ce document.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE Ub4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les réseaux publics d'assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné.

Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Rappel des mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions et ouvrages existants et futurs issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondation dans la zone Ubs.

En assainissement :

La conception et l'adaptation des réseaux devront prendre en compte le risque de submersion à la cote de référence, en particulier pour l'assainissement des points bas (dispositif anti-refoulement), les déversoirs d'orage (sur réseaux unitaires le cas échéant) et les stations de relevage ou de refoulement (locaux de pompes et locaux électriques).

Les tampons des réseaux d'assainissement devront être fixés. De plus, le réseau d'assainissement des eaux usées devra être rendu étanche de manière à limiter l'intrusion d'eaux parasites dans le réseau et en tête de la station d'épuration.

Electricité – téléphone :

Les cotes de référence devront être prises en compte pour la mise en place et l'adaptation des transformateurs, armoire de répartition, câbles etc.

Voirie

Dans la mesure du possible, les voiries seront conçues et réalisées avec des matériaux peu ou pas sensibles à l'eau. L'évacuation des parkings s'avérant toujours problématiques. De manière générale, les réseaux techniques (eau, gaz, électricité...) seront équipés d'un dispositif hors service automatique ou seront installés hors crue de référence.

ARTICLE Ub5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE Ub6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

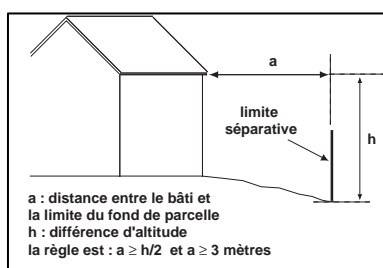
Les constructions doivent être implantées :

- à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise de la voie.
- à au moins 15 m de l'emprise du chemin de fer.
- à au moins 20 mètres de l'axe des routes départementales.

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie.
- pour les piscines.

ARTICLE Ub7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



A moins que le bâtiment ne soit implanté à la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à

la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle, si l'extension n'aggrave pas la distance entre les bâtiments et les limites séparatives.

ARTICLE Ub8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

ARTICLE Ub9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 18 % pour les constructions à usage d'habitation hors annexe.

ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone Ub et Ubs

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée. Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ub11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

2 – Dispositions particulières

Les toitures :

Les constructions devront s'intégrer à l'environnement des lieux. Les toitures, dont les pentes seront comprises entre 30 et 35 %, devront être couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, en l'occurrence en tuile de terre cuite rouge de surface courbe, d'aspect similaire à la tuile canal ou à la tuile romane.

Les teintes grises sont à proscrire. Tous les matériaux de construction de type tôles ondulées sont interdits. Les toitures plates peuvent être acceptées pour des projets d'architecture contemporaine de qualité et sous réserve d'une intégration optimisée dans le paysage bâti et paysager.

Les Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Les clôtures :

Les clôtures, si elles existent, elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

En Ubs : les aires de stationnement devront être réalisées au-dessus de la côte de référence.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

Construction à usage d'habitation individuelle (garage ou place de parking): 2 places par logement

Construction à usage d'habitation collective (garage ou place de parking):

- . 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher
- . 2 places par logement de 60 à 120 m² de surface de plancher
- . 3 places par logement de plus de 120m² de surface de plancher

Bureau :

- . 60 % de la surface de planchers

Commerce:

- . 60 % de la surface de vente

Hôtels et restaurants:

- . 8 places par 10 chambres
- . 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Salles de spectacles et de réunion:

- . 1 place de stationnement pour 5 places

Ateliers artisanaux:

- . 1 place par 100 m² de planchers

Etablissements d'enseignement:

- . 1 place par classe du 1er degré
- . 2 places par classe du 2ème degré
- . 1 m² de stationnement réservé aux deux roues par 10 m² de classe

Etablissements hospitaliers:

- . 1 place par 2 lits

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

ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté ou gazonné. Un arbre de haute tige devra être planté pour 300 m² de terrain. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

ARTICLE Ui1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des constructions de gardiennage mentionnées à l'article Ui 2.
- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains de camping ou de caravanage.
- Les parcs d'attraction, terrains de sports motorisés.
- Les carrières.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les caravanes isolées.
- Les changements de destination ne sont pas autorisés vers de l'habitation.

ARTICLE Ui2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les aménagements de constructions existantes sans changement d'affectation.
- Les bâtiments à usage de commerce, de bureau ou d'activités industrielles ou artisanales.
- Les constructions à usage d'habitations nécessaires pour assurer la direction, le fonctionnement ou le gardiennage des activités à condition de faire partie du bâtiment principal.
- Les lotissements à usage d'activités.
- L'extension des constructions existantes est admise sous réserve de garder la vocation des lieux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en

termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE Ui4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les réseaux publics d'assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE Ui5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

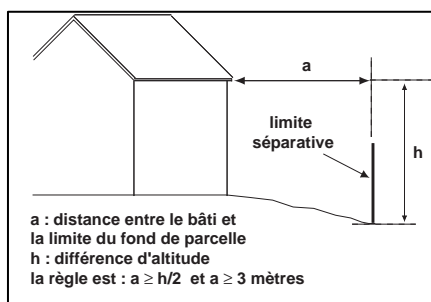
Non réglementé

ARTICLE Ui6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales.
- 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux.
- 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies.

ARTICLE Ui7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



A moins que le bâtiment ne soit implanté à la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle, si l'extension n'aggrave pas

la distance entre les bâtiments et les limites séparatives.

ARTICLE Ui8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

ARTICLE Ui9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ui10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ui11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme). Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

ARTICLE Ui12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

Bureau:

. 60 % de la surface de planchers

Commerce:

- . 60 % de la surface de vente

Hôtels et restaurants:

- . 8 places par 10 chambres
- . 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Salles de spectacles et de réunion:

- . 1 place de stationnement pour 5 places

Ateliers artisanaux:

- . 1 place par 100 m² de planchers

Etablissements d'enseignement:

- . 1 place par classe du 1er degré
- . 2 places par classe du 2ème degré
- . 1 m² de stationnement réservé aux deux roues par 10 m² de classe

Etablissements hospitaliers:

- . 1 place par 2 lits

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

ARTICLE Ui13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

ARTICLE UL1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes.
- Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.
- Les carrières.
- Les caravanes isolées.
- Les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UL2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- L'extension des constructions existantes, quelque soit leur destination.
- Les constructions destinées aux activités de sports et loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UL4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les réseaux publics d'assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE UL5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

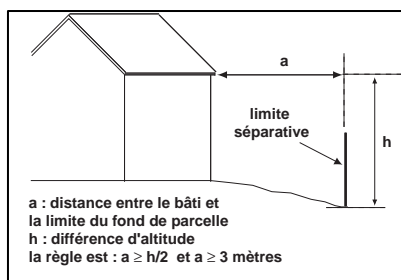
Non réglementé

ARTICLE UL6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux.
- 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies.

ARTICLE UL7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



A moins que le bâtiment ne soit implanté à la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre

ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle, si l'extension n'aggrave pas la distance entre les bâtiments et les limites séparatives.

ARTICLE UL8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UL9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UL11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme). Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

ARTICLE UL12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE UL13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SO

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

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions et les installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.
- Les terrains de camping ou de caravanage.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés.
- Les carrières.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les caravanes isolées.

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

L'implantation des constructions et installations devra être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Dans toutes les zones AU, le projet devra respecter les préconisations des orientations d'aménagement (cf. Pièce : 2.2).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Dans les zones AU, les voies de desserte devront respecter les caractéristiques définies dans les orientations d'aménagement, et respecter le schéma d'organisation de la zone définie sur les plans. Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les réseaux publics d'assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné.

Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

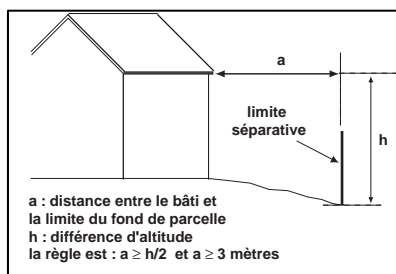
Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales.
- 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux.
- 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie.
- pour les piscines.

ARTICLE AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



A moins que le bâtiment ne soit implanté à la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle, si

l'extension n'aggrave pas la distance entre les bâtiments et les limites séparatives.

ARTICLE AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

ARTICLE AU9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 18 % pour les constructions à usage d'habitation hors annexe.

ARTICLE AU10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme). Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

2 – Dispositions particulières

Les toitures :

Les constructions devront s'intégrer à l'environnement des lieux. Les toitures, dont les pentes seront comprises entre 30 et 35 %, devront être couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, en l'occurrence en tuile de terre cuite rouge de surface courbe, d'aspect similaire à la tuile canal ou à la tuile romane.

Les teintes grises sont à proscrire. Tous les matériaux de construction de type tôles ondulées sont interdits. Les toitures plates peuvent être acceptées pour des projets

d'architecture contemporaine de qualité et sous réserve d'une intégration optimisée dans le paysage bâti et paysager.

Les Teintes :

Pour les façades, il est recommandé de rechercher une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Si les façades non enduites sont interdites.

Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

Construction à usage d'habitation individuelle (garage ou place de parking): 2 places par logement

Construction à usage d'habitation collective (garage ou place de parking):

- . 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher
- . 2 places par logement de 60 à 120 m² de surface de plancher
- . 3 places par logement de plus de 120m² de surface de plancher

Bureau:

- . 60 % de la surface de planchers

Commerce:

- . 60 % de la surface de vente

Hôtels et restaurants:

- . 8 places par 10 chambres
- . 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Salles de spectacles et de réunion:

- . 1 place de stationnement pour 5 places

Ateliers artisanaux:

- . 1 place par 100 m² de planchers

Etablissements d'enseignement:

- . 1 place par classe du 1er degré
- . 2 places par classe du 2ème degré
- . 1 m² de stationnement réservé aux deux roues par 10 m² de classe

Etablissements hospitaliers:

- . 1 place par 2 lits

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

ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUo

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

ARTICLE AU01 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation du sol est interdite à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE AU06 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le bâtiment doit être implanté à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE AU07 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE AU014 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUi

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

ARTICLE AUi1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des constructions de gardiennage intégrées au bâtiment principal.
- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains de camping ou de caravanage.
- Les parcs d'attraction, terrains de sports motorisés.
- Les carrières.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les caravanes isolées.
- Les changements de destination ne sont pas autorisés vers de l'habitation.

ARTICLE AUi2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les bâtiments à usage de commerce, de bureau ou d'activités industrielles ou artisanales. Dans toutes les zones AUi, le projet devra respecter les préconisations des orientations d'aménagement (**cf. Pièce : 2.2**).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Dans les zones AUi, les voies de desserte devront respecter les caractéristiques définies dans les orientations d'aménagement, et respecter le schéma d'organisation de la zone défini sur les plans. Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE AUi4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les réseaux publics d'assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE AUi5 SUPERFICE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

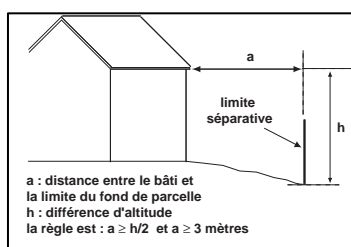
ARTICLE AUi6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales.
- 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux.
- 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies.

Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

ARTICLE AUi 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



A moins que le bâtiment ne soit implanté à la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la

moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions seront implantées à au moins 8 mètres des ruisseaux et des cours d'eau.

ARTICLE AUi8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les unes des autres.

ARTICLE AUi9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUi10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUi11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme). Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

ARTICLE AUi12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

Bureau:

. 60 % de la surface de planchers

Commerce:

. 60 % de la surface de vente

Hôtels et restaurants:

. 8 places par 10 chambres

. 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Salles de spectacles et de réunion:

. 1 place de stationnement pour 5 places

Ateliers artisanaux:

. 1 place par 100 m² de planchers

Etablissements d'enseignement:

. 1 place par classe du 1er degré

. 2 places par classe du 2ème degré

. 1 m² de stationnement réservé aux deux roues par 10 m² de classe

Etablissements hospitaliers:

. 1 place par 2 lits

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

ARTICLE AUi13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toute construction ou installation est interdite sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou celles nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif et celles listées à l'article A2 ci-après.

Sont en outre interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les dépôts de ferrailles ou de matériaux et tous autres déchets.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol (autres que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs A :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne devront pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
- Toute construction ou installation ne devra pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages et aux zones d'habitat situées à proximité.

Dans les secteurs Ae :

- Les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Toute construction ou installation ne devra pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages et aux zones d'habitat situées à proximité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les réseaux publics d'assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 100 mètres de l'axe de la route nationale.
- 20 mètres de l'axe des routes départementales.
- 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux.
- 3 mètres de l'alignement ou de l'axe de l'emprise des autres voies.
- 15 mètres de la voie ferrée.

ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance au moins égal à 25 mètres.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones Ua, Ub, Ubs, AU, AUo.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les unes des autres.

ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à deux niveaux.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves, etc.) ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les clôtures devront comporter des haies végétales. A l'arrière pourront être installées des clôtures ajourées.

ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception des installations et constructions soumises à des conditions particulières et listées à l'article N-2 ci-après.

ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs Nh

- L'extension mesurée des locaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, à hauteur de 50 m² au sol.
- De nouvelles constructions lorsqu'elles participent ou sont liées à l'activité agricole. La surface de plancher habitable totale ne devra pas dépasser 400m² pour l'ensemble de l'unité foncière, ceci concernant toute construction à usage d'habitation comprise sur l'unité.
- De nouvelles constructions liées à l'agro-tourisme. La surface totale habitable ne devra pas dépasser 600 m² de surface de plancher sur l'ensemble de la parcelle.
- Les annexes de type piscine, abri ou garage liés à l'habitation existante ou à l'accueil touristique.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles en habitation pour les bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan Local d'Urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale.
- La construction de bâtiments agricoles.

Dans les secteurs Nhs, les occupations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de la prise en compte du risque inondation de l'Arrats et des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation :

- L'extension mesurée des locaux à usage d'habitation existants à hauteur de 50 m² au sol.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les annexes d'habitations existantes.
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, régulièrement édifiées, dans un délai maximum de deux ans à compter du sinistre.

Dans les secteurs Np

- Les constructions ou installations directement liées à l'exploitation des sites archéologiques.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones NL

- Les constructions ou installations directement liées aux activités de loisirs.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone Ne :

- L'extension mesurée des locaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, à hauteur de 50 m² au sol.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les annexes de type piscine, abri ou garage liés à l'habitation existante ou à l'accueil touristique.
- La reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale.

Dans le secteur Ns, les constructions et installations ne sont admises que sous réserve de la prise en compte des risques et contraintes du Plan de Prévention des Risques Inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE N4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les réseaux publics d'assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 100 mètres de l'emprise ou de l'axe de la route nationale.
- 15 mètres minimum de l'emprise de la voie ferrée.
- 15 mètres de l'axe des routes départementales.
- 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux.
- 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones Ua, Ub, Ubs, AU, AUo à usage d'habitation.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à R+1.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves, etc.) ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

En secteur Nhs, les clôtures seront soumises aux prescriptions du PPRI.

En secteurs N, Np, Ne et Nh les clôtures devront être réalisées comme décrit ci-dessous :

En limite avec l'espace public, la clôture sera soit bâtie ou végétale. Elle ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 2 m.

En limite séparative, la clôture sera également soit bâtie soit végétale. Elle ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 2 m.

ARTICLE N12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.