

TITRE III**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER****CHAPITRE 1****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**
(A urbaniser fermée)

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU non équipée, est destinée à l'urbanisation future. Elle est inconstructible.

Elle peut être ouverte à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel de la zone avant urbanisation.

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUa 2.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

ARTICLE 2AU3 - ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Elles peuvent s'implanter à partir de l'alignement.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles, lorsqu'est justifiée une impossibilité technique des implantations des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

7.2 Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m peuvent être implantées en limite de propriété.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Sans objet.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Sans objet.

ARTICLE 2AU14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER****CHAPITRE 2****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**
(A urbaniser ouverte)**CARACTERE DE LA ZONE 1AU**

Ce secteur est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation, insuffisamment ou non équipée et destinée à l'habitat éventuellement accompagné de services et aux équipements publics, compris dans le périmètre de la ZAC multi sites.

L'urbanisation devra se faire en s'assurant de l'insertion des projets dans les sites concernés et dans le respect de l'environnement et de la qualité de l'architecture.

A cet effet, une orientation d'aménagement est réalisée et doit être respectée afin d'assurer la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, centre de l'agglomération, équipements, voiries automobiles et piétonnières, deux-roues...).

Dans ce cadre, l'urbanisation pourra s'effectuer par opérations successives coordonnées respectant la cohérence d'ensemble.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions, ouvrages et travaux destinés à des commerces, des activités artisanales, agricoles et forestières ;
- 1.2 Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt,
- 1.3 Le stationnement de caravanes, le camping et les habitations légères de loisirs ;
- 1.4 Les antennes relais de téléphonie mobile.
- 1.5 Les éoliennes

ARTICLE 1AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les opérations d'aménagement à usage d'habitation, les groupements d'habitations, les constructions liées aux services à condition :
 - que le projet ne soit pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone en s'intégrant dans l'orientation d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur 1AU. Les projets peuvent être réalisés sous la forme d'opérations successives coordonnées,
 - que soient réalisés ou programmés les équipements nécessaires à la desserte des opérations et que les opérations soient urbanisées en fonction de l'extension progressive des réseaux ou voiries en partant de l'existant avec la réalisation ou la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte,
- 2.2 Les constructions à usage d'équipements collectifs et d'intérêt général et de services dont le voisinage est compatible avec l'habitat.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, des dispositifs permettant de recourir à des énergies renouvelables ou à des installations de récupération des eaux pluviales ou si la topographie l'exige.

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

3.1 Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.

Pour être constructible, un terrain doit border directement une voie en bon état de viabilité, publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

3.2 Voirie

La plate-forme et la largeur de la chaussée devront être en rapport avec leur destination (voie de liaison ou de desserte) et à l'intensité du trafic.

ARTICLE 1AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes précautions et moyens doivent être mis en œuvre pour assurer un débit en aval des opérations qui soit compatible avec la capacité des exutoires.

Il est conseillé d'utiliser des matériaux perméables au niveau des zones de stationnement ou cheminements des parcelles privatives.

De plus toute opération doit faire l'objet d'un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement : les débits évacués du terrain d'assiette de l'opération ou du secteur doivent préalablement faire l'objet d'une régulation, les débits de fuite ne pouvant excéder ceux s'évacuant à l'état initial du site (avant aménagement). La mise en place de noues et de fossés sera privilégiée par rapport au réseau EP busé. Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluies sont autorisées. Les bassins de rétention et les noues seront intégrés de manière paysagère et traités comme un espace vert (engazonnement si besoin). D'autres dispositions pourront s'imposer aux opérations pour celles soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'eau.

4.3 Électricité - Téléphone :

- les réseaux et les branchements particuliers doivent être réalisés par câbles enterrés.
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- l'éclairage des voiries nouvelles, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.
- les coffrets doivent être intégrés au bâti, aux clôtures ou aux parkings privés non clos.

4.4 Ordures ménagères

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères.

ARTICLE 1AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération et hors espaces urbanisés, les constructions, les changements de destination et les extensions devront respecter un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe des routes départementales. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

Dans les autres cas, les constructions pourront être implantées à partir de l'alignement.

ARTICLE 1AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales et leurs annexes doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale de 3 m minimum.
- soit à une distance des limites de 3 m minimum.

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle se mesure à l'aplomb des façades.

- 10.1** La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire.
- 10.2** Pour les constructions liées ou ayant un lien évident avec les équipements ou ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), la hauteur à l'égout (gouttière) doit être inférieure ou égale à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1** Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes
 - la qualité des matériaux
 - l'harmonie des couleurs
 - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

De plus, dans tous les cas, l'utilisation de matériaux de récupération et de tous matériaux dont la tenue n'est pas garantie dans le temps (tôle ondulée,...) est interdite

Les aménagements extérieurs devront être réalisés avec des matériaux perméables lorsque cela est possible.

Pour exploiter au maximum l'ensoleillement, les constructions devront intégrer des volumes secondaires non clos (ex. : pergolas, ...).

Les façades d'aspect bois ne pourront présenter une surface supérieure aux 2/3 du développé total de la surface.

11.2 Toitures

- 11.2.1** En cas de construction à toiture pentue, celle-ci doit avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 15° et 30° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20 m² pourront ne comporter qu'une pente.

- 11.2.2** Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.
- 11.2.3** Les panneaux photovoltaïques et panneaux solaires devront s'intégrer au volume de la construction et à l'environnement proche en étant le moins visible possible de l'espace public.
- 11.2.4** Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

11.3 Les annexes

- 11.3.1** Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.
- 11.3.2** Les vérandas, les piscines couvertes ... sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

- 11.3.3 Les parois des annexes seront en bois ou de même aspect que la construction principale.
Les toitures pourront être constituées de tuiles demi-rondes, de schingle, ou de fibro teinté de couleur identique à la toiture de l'habitation.
- 11.3.4 Une réflexion en amont devra avoir lieu sur l'implantation de l'annexe par rapport à l'habitation principale pour ne pas compromettre son extension future.

11.4 Les Clôtures

- 11.4.1 Les clôtures autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.
- 11.4.2 En façade sur rue et sur la marge de recul :
L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite.
- 11.4.3 En limite séparative en dehors de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par :
-Un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de claustra, de brande, de lisses dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 m.
-Une grille, un grillage, des lisses en bois, béton ou plastique, d'un claustra, de brande, dont la hauteur totale est limitée à 1,80 m.
-Un mur (parpaings enduits ou pierre) dont la hauteur est limitée à 1,80 m.
- 11.4.4 Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.
- 11.4.5 Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.5 Les Points de collectes

Les points de collectes d'apport volontaire des ordures ménagères doivent être positionnés dès la conception du plan masse d'aménagement du site. Ils doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif s'intégrant dans l'environnement du quartier.

11.6 Développement durable :

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE 1AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.1 Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé une place de stationnement extérieur ou un garage.

12.2 Constructions à usage de bureaux et de services :

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE 1AU 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être paysagées et s'accompagner d'un traitement à dominante végétale.

ARTICLE 1AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER****CHAPITRE 2****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUf**
(Vocation économique)**CARACTERE DE LA ZONE AUf**

La zone AUf, non équipée ou insuffisamment équipée, est une future zone à vocation de services, d'artisanat et de commerce.

L'urbanisation pourra se faire par opérations successives coordonnées et intégrées dans un plan d'ensemble.

Un schéma d'organisation du secteur devra permettre de vérifier la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante, à l'intégration dans le site et au respect de l'environnement. Ce schéma sera accompagné d'un rapport exposant le parti d'aménagement adopté.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

ARTICLE AUf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1.1 Rappel :**

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable.

1.2 Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1.2.1** Les constructions à usage agricole, industriel.
- 1.2.2** Les constructions à usage d'habitation.
- 1.2.3** Les installations classées non mentionnées à l'article AUf2.
- 1.2.4** Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- 1.2.5** Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.2.6** Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.2.7** Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.2.8** Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 1.2.9** Les carrières.

ARTICLE AUf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

-De n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone.

-De la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte.

- 2.1** Les constructions, installations, équipements à condition d'être liés au service, à l'artisanat ou au commerce.

- 2.2** Les constructions à usage d'activités économiques, hôtelier, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services.
- 2.3** Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone.
- 2.4** Les dépôts et les entrepôts commerciaux.
- 2.5** Les installations classées à condition d'être soumises à déclaration.
- 2.6** Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.
- 2.7** Les aires de stationnement ouvertes au public, et les constructions à usage de stationnement.
- 2.8** Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 véhicules et plus.
- 2.9** Les garages collectifs de caravanes.
- 2.10** Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

ARTICLE AUF 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

- 3.1.1** Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 3.1.2** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 3.1.3** Les accès directs sont autorisés pour la Route Départementale 87 sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité.
De plus, les accès devront être regroupés lorsque cela est possible et les distances de visibilité devront être respectées.

3.2 Voirie :

- 3.2.1** La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée : 6 m.
Largeur minimale de plateforme : 10 m.

- 3.2.2** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUF 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :**4.2.1 Eaux usées domestiques :**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction et installation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 Eaux résiduaires industrielles :

Toute construction et installation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

4.3 Électricité - Téléphone :

- La desserte des bâtiments ou groupe de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.
- La possibilité du raccordement de chaque bâtiment au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE AUF 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 Hors agglomération et hors espaces urbanisés, les constructions, les changements de destination et les extensions devront respecter un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe des routes départementales. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

6.2 Dans les autres cas, le nu des façades de toute construction doit être implanté à 5 m minimum par rapport à l'alignement et 10 m minimum par rapport à l'axe des voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

ARTICLE AUF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées :

-Soit sur l'une des limites avec réalisation d'un mur coupe-feu en respectant de l'autre côté une marge minimale de 4 mètres.

-Soit à une distance minimale de 4 mètres par rapport à chacune des limites.

Des implantations différentes sont possibles lorsqu'est justifiée une impossibilité technique des implantations des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

7.2 Implantation par rapport aux autres limites :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux autres limites.

ARTICLE AUF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE AUF 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de bureau ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.

10.2 La hauteur maximale des autres constructions ne peut être supérieure à 12 m au faîtage.

10.3 Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE AUF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

-La simplicité et les proportions de leurs volumes.

-La qualité des matériaux.

-L'harmonie des couleurs.

-Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Toitures :

11.2.1 Les matériaux utilisés doivent respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.2 Les toitures des équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux pourront être réalisées en toiture terrasse.

11.3 Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,5 m de hauteur.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 Annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de démolition, de récupération,... sont interdites

11.5 Développement durable :

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE AUF 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou des installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

12.1 Constructions à usage de bureaux et services :

Une place par fraction de 20 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

12.2 Constructions à usage de commerces :

12.2.1 Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale : 2 places jusqu'à 100 m² de SHON + 5 places par tranche supplémentaire de 100 m² de SHON.

12.2.2 Cas des autres commerces :

Une place par fraction de 50 m² de surface de vente. Chaque demande doit faire l'objet d'une étude particulière, et le besoin est déterminé en fonction de la nature du commerce.

12.3 Etablissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers :

Une place par fraction de 100 m² de SHON.

12.4 Établissements divers :

Hôtels :	1 place par chambre.
Restaurants :	1 place par 10 m ² de salle de restaurant.
Hôtel – Restaurant :	la norme la plus contraignante est retenue.

12.5 Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéa 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE AUF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.
- 13.2** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.3** Les surfaces libres de toute construction, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés.
- 13.4** 10% de la surface des terrains doit être traité en espace vert et planté.
- 13.5** Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances, et notamment le long de la voie de déviation, RD 87.

ARTICLE AUF 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone AUF, il n'est pas fixé de C.O.S.

Titre IV**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**
(Agricole)**CARACTERE DE LA ZONE A**

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère de la zone, à l'exception de certaines d'entre elles indiquées à l'article A2.

Il existe un secteur **Ap** qui qualifie les écarts où existe une préoccupation patrimoniale.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations ou équipements qui ne seraient pas directement nécessaires et liés aux activités autorisées dans le secteur, et non mentionnés à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1** - Les logements de fonction liés et nécessaires aux activités agricoles à condition qu'ils soient implantés à moins de 150m à partir des bâtiments existants de l'exploitation. Ils peuvent être implantés au-delà des 150m à condition d'être situés en continuité d'un village existant situé à proximité, ceci afin de limiter le mitage du territoire.
- Les logements de fonction en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation mais uniquement après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- La réhabilitation ou la réfection des bâtiments agricoles pour les logements de fonction liés et nécessaires aux activités agricoles.
- Les annexes à condition d'être liées aux logements de fonction admis.
- 2.2** Les constructions à usage agricole.
- 2.3** Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, et les ouvrages hydrauliques ; les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.4** Les installations classées nécessaires à l'activité agricole et les installations agricoles à condition d'être implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone bâtie ou à urbaniser.
- 2.5** Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'activité agricole et à la gestion de l'eau, la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à l'édification des opérations autorisées en zone A et en secteur Ap.
- 2.6** Les aménagements et extensions mesurées des logements de fonction liés à l'activité agricole.
- 2.7** Les aménagements et les extensions des bâtiments liés à l'activité agricole.
- 2.8** A condition d'être une activité nécessaire à l'activité agricole en place, sont autorisés le camping à la ferme, les aires naturelles de camping, les chambres d'hôtes, les équipements liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, éoliennes, ...).

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIE**3.1 Accès :**

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur le voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

3.1.4 Les accès directs sont autorisés pour les Routes Départementales 64, 71, 87 et 95 sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité.

De plus, les accès devront être regroupés lorsque cela est possible et les distances de visibilité devront être respectées.

3.2 Voirie :

Sans objet.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A2 sont interdits (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

4.2 Assainissement :**4.2.1 Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la législation. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

4.3 Electricité – Téléphone :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

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

6.1 Hors agglomération et hors espaces urbanisés, les constructions, les changements de destination et les extensions devront respecter un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe des routes départementales. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

6.2 Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

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

7.1 Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article A 6 :

A moins que le bâtiment ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles lorsqu'est justifiée une impossibilité technique des implantations des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

7.2 Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande de 20 mètres définie au 7.1 :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 m.

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m peuvent être implantées en limite de propriété.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- 10.1** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.
- 10.2** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1** **Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

- La simplicité et les proportions de leur volume.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

- 11.2** **Toitures :**

- 11.2.1** Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 15° et 30° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

Les toits terrasse sont autorisés à titre exceptionnel pour des éléments de liaison entre deux volumes de constructions ou pour répondre à des contraintes techniques justifiées.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20 m² pourront ne comporter qu'une pente.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables. Les panneaux photovoltaïques et panneaux solaires sont autorisés. Ils devront s'intégrer au volume de la construction et à l'environnement proche en étant le moins visible possible de l'espace public.

- 11.2.2** Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

- 11.2.3** Les toitures des équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux pourront être réalisées en toiture terrasse.

- 11.3** **Clôtures :**

- 11.3.1** Les clôtures autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

- 11.3.2** Les clôtures doivent être constituées par :

- Un mur bahut, plaques de béton ou d'agglomérés de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de claustra, de brande, de lisses en bois, béton ou plastique, dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 m.

- Une grille, un grillage, des lisses en bois, béton ou plastique, d'un claustra, de brande, dont la hauteur totale est limitée à 1,80 m.

11.3.3 Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

11.3.4 **En secteur Ap**, les murs ou murets anciens en maçonnerie de pierre, seront conservés.

Les clôtures seront végétales et constituées par une association d'arbres et d'arbustes du pays avec une dominance de feuillus. Ces clôtures pourront être doublées d'un grillage ou d'une palissade en bois. Les poteaux maçonnés seront autorisés pour les portes et les portails.

11.3.5 Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 **Annexes :**

11.4.1 Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

11.4.2 **En secteur Ap**, les annexes doivent être édifiées en matériaux similaires au bâtiment principal.

11.5 **Développement durable :**

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone A, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles A 3 à A 13.

TITRE V**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES****CHAPITRE 1****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL**
(Naturelle loisirs)

CARACTERE DE LA ZONE NL

Cette zone est une zone naturelle destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs, d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1.1 Rappel :**

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable.

1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NL2, et notamment les constructions à usage d'habitation.**ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 2.1** L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination.
- 2.2** Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux, ainsi qu'à l'activité agricole à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.
- 2.3** Les équipements et aménagements sportifs, les équipements et aménagements collectifs liés au tourisme et aux loisirs à conditions d'être liés à une activité de loisirs, de tourisme ou sportive.
- 2.4** L'aménagement, l'extension mesurée et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement.
- 2.5** La construction d'annexes à condition d'être liées à des bâtiments existants ou autorisés.
- 2.6** Les logements de fonction et les constructions liés aux activités autorisées dans la zone.
- 2.7** Les exhaussements et affouillement du sol.
- 2.8** Les constructions de cabanons liés à la présence de plan d'eau à condition :
- d'être conformes à l'article NL 11.
 - d'être liés à une activité autorisée dans la zone.

ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès :**

- 3.1.1** Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 3.1.2** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur le voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie :

Sans objet.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Alimentation en eau potable :**

Les logements de fonction ou les constructions recevant du public devront être raccordés au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article NL2 sont interdits (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

4.2 Assainissement :**4.2.1 Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la législation. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

4.3 Electricité – Téléphone :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE NL 5 - CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

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

6.1 **Hors agglomération et hors espaces urbanisés**, les constructions, les changements de destination et les extensions devront respecter un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe des routes départementales. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

6.2 Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

-Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.

-Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

-Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

6.3 Des implantations différentes sont possibles lorsqu'est justifiée une impossibilité technique des implantations des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

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

Tout point de la construction doit être implanté en limite ou à une distance du point le plus proche de la limite au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 6 mètres.

Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m peuvent être implantées en limite de propriété.

Des implantations différentes sont possibles lorsqu'est justifiée une impossibilité technique des implantations des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

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

Sans objet.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6 m sous l'égout des toitures, soit 2 niveaux, y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur un niveau.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

- La simplicité et les proportions de leur volume.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Toitures :**11.2.1** Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 15° et 30° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20 m² pourront ne comporter qu'une pente.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables. Les panneaux photovoltaïques et panneaux solaires sont autorisés. Ils devront s'intégrer au volume de la construction et à l'environnement proche en étant le moins visible possible de l'espace public.

11.2.2 Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant, conformément à l'article 11.1.**11.2.3** Les toitures des équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux pourront être réalisées en toiture terrasse.**11.3 Clôtures :**

Les clôtures éventuelles seront constituées par des végétaux locaux ou d'un grillage doublé d'une haie vive avec une hauteur maximale de 2 mètres.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 Annexes et Cabanons :

Les annexes et cabanons autorisés doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

La superficie des cabanons devra être inférieure ou égale à 30 m².

11.5 Développement durable :

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

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

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

ARTICLE NL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES****CHAPITRE 2****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr
(Naturelle réhabilitation)****CARACTERE DE LA ZONE Nr**

La zone Nr est constituée par les écarts, les hameaux où la réhabilitation, la réfection et le changement de destination sont autorisés.

Cette zone comprend **un secteur Nr_p** où existe une préoccupation patrimoniale.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE Nr 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1.1 Rappel :**

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

1.2 Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nr2.**ARTICLE Nr 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

2.1 L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à condition de respecter l'article Nr11.

2.2 Les annexes à condition de respecter l'article Nr11.

2.3 L'habitation, les activités artisanales, commerciales et de services dans un bâti existant ou des extensions à condition d'être compatibles avec l'habitat et de répondre aux règles suivantes :

-L'aménagement, l'extension mesurée ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à condition que la filière d'assainissement autonome soit conforme à la législation en vigueur y compris s'il y a création de logements supplémentaires.

-Le changement de destination de bâtiments existants à condition que la surface hors œuvre nette (SHON) créée reste dans le volume existant et que le bâtiment soit traditionnel du point de vue des matériaux et de la volumétrie.

-La construction d'annexe à condition d'être sur la même unité foncière que les bâtiments principaux existants. En cas d'exiguïté de la dite unité foncière, l'annexe peut être autorisée sur une unité foncière voisine et au maximum à 50m de la construction principale à condition d'être conforme à l'article Nr 11.

2.4 Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux, ainsi qu'à l'activité agricole à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.

ARTICLE Nr 3 – ACCÈS ET VOIRIE**3.1 Accès :**

- 3.1.1** Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 3.1.2** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie :

Sans objet.

ARTICLE Nr 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :**4.2.1 Eaux usées domestiques :**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction et installation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la législation. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité – Téléphone :

Dans les opérations à usage d'habitation :

-Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

-La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE Nr 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour l'aménagement, la réfection, le changement de destination ou l'extension mesurée d'une construction existante, tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

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

6.1 **Hors agglomération et hors espaces urbanisés**, les constructions, les changements de destination et les extensions devront respecter un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe des routes départementales. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

6.2 Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

-Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.

-Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

-Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

6.3 Des implantations différentes sont possibles lorsqu'est justifiée une impossibilité technique des implantations des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

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

7.1 **Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article Nr 6 :**

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de propriété doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles lorsqu'est justifiée une impossibilité technique des implantations des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

7.2 **Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article 7.1 :**

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 m.

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m peuvent être implantées en limite de propriété.

ARTICLE Nr 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Nr 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Nr 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.

10.2 Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Nr 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 **Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

- La simplicité et les proportions de leur volume.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

De plus en secteur Nrp :

- La forme et les dimensions des baies d'éclairément s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant. La composition des façades pourra être soulignée par des éléments de décor simple reprenant des exemples locaux. Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux des constructions environnantes.
- Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2 **Toitures :**

11.2.1 Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 15° et 30° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

Les toits terrasse sont autorisés à titre exceptionnel pour des éléments de liaison entre deux volumes de constructions ou pour répondre à des contraintes techniques justifiées.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20 m² pourront ne comporter qu'une pente.

11.2.2 Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 Les toitures des équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux pourront être réalisées en toiture terrasse.

- 11.2.4 De plus en secteur Nrp**, la hauteur sous faîtage du bâtiment et la pente du toit ne devront pas avoir pour effet de porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Lorsqu'elles seront envisagées, leur inscription dans ce type d'architecture sera soucieuse du rapport au volume bâti. Leurs dimensions seront limitées, leur nombre et leur volume étant proportionnés à l'importance du versant de la toiture et à celle du mur de façade.

- 11.2.5** Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables. Les panneaux photovoltaïques et panneaux solaires sont autorisés. Ils devront s'intégrer au volume de la construction et à l'environnement proche en étant le moins visible possible de l'espace public.

11.3 Clôtures :

- 11.3.1** Les clôtures autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

- 11.3.2** Les clôtures doivent être constituées par :

- Un mur bahut, plaques de béton ou d'agglomérés de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de claustra, de brande, de lisses en bois, béton ou plastique, dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 m.

- Une grille, un grillage, des lisses en bois, béton ou plastique, d'un claustra, de brande, dont la hauteur totale est limitée à 1,80 m.

- 11.3.3** Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

- 11.3.4 En secteur Nrp**, les murs ou murets anciens en maçonnerie de pierre, seront conservés.

Les clôtures seront végétales et constituées par une association d'arbres et d'arbustes du pays avec une dominance de feuillus. Ces clôtures pourront être doublées d'un grillage ou d'une palissade en bois. Les poteaux maçonnés seront autorisés pour les portes et les portails.

- 11.3.5** Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 Annexes :

- 11.4.1** Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

- 11.4.2 En secteur Nrp**, les annexes doivent être édifiées en matériaux et couleurs similaires au bâtiment principal.

11.5 Architecture :

Les constructions neuves, les réhabilitations, les rénovations devront s'inspirer du hameau dans lequel elles se situent.

Les percements seront réalisés en respectant les proportions régionales.

En construction neuve, les enduits seront réalisés dans des tons en harmonie avec le secteur où ils se situent.

En rénovation, la pierre sera rejointoyée partout où cela sera possible.

De plus en secteur Nrp :

- Les matériaux bruts doivent être enduits ou peints.
- Les constructions d'architecture traditionnelle doivent mettre en œuvre des matériaux donnant un aspect traditionnel : pierre, enduit à la chaux. L'ensemble des détails doit également être préservé ou mis en place : corniche, soubassement, encadrement de fenêtre, cheminée ...

11.6 Développement durable :

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE Nr 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé 1 place par logement.

ARTICLE Nr 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE Nr 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES****CHAPITRE 3****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns**
(Naturelle stricte)

CARACTERE DE LA ZONE Ns

La zone Ns est une zone naturelle qui demande à être protégée en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage.

Elle comprend aussi certains terrains instables, inondables ou soumis à des risques de nuisances.

ARTICLE Ns 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1.1 Rappel :**

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable.

1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ns2.**ARTICLE Ns 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

A condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages, sont admis :

- 2.1** Les affouillements et exhaussements rendus nécessaires à l'entretien des sites ou liés à la réalisation d'équipements d'intérêt général.
- 2.2** La réalisation de cheminements piétons.
- 2.3** La pose d'équipements légers liés aux loisirs.
- 2.4** Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux, ainsi qu'à l'activité agricole, les équipements hydrauliques et de gestion des eaux pluviales à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone et de se situer en dehors des zones humides indiqués au plan de zonage à l'ouest du bourg.
- 2.5** Les installations et équipements liés à l'irrigation agricole.

ARTICLE Ns 3 - ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès :**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

3.2 Voirie :

Sans objet.

ARTICLE Ns 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE Ns 5 - CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Sans objet.

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

- 6.1 Hors agglomération et hors espaces urbanisés**, les constructions, les changements de destination et les extensions devront respecter un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe des routes départementales. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.
- 6.2 Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 10 m par rapport à l'axe des autres voies.**
- 6.3 Des implantations différentes sont possibles lorsqu'est justifiée une impossibilité technique des implantations des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.**

ARTICLE Ns 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées seront édifiées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

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

Sans objet.

ARTICLE Ns 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ns 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ns 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement :**
- Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduit ou peint est interdit.

11.2 Toitures :

Les toitures des constructions doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 15° et 30° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile.

Les toitures des équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux pourront être réalisées en toiture terrasse.

11.3 Clôtures :

Les clôtures de type champêtre ou bocager, en limite parcellaire, seront constituées d'une association d'arbre et d'arbuste du pays avec une dominance de feuillus, la plupart caduques, quelques uns persistants.

Les haies exclusivement constituées d'une rangée uniforme et invariable de cupressus, thuyas ou lauriers palmés sont interdites.

Sont autorisées, les clôtures en grillage sur piquet de bois;

Sont interdits les murs quelque soit la hauteur et les poteaux maçonnés sauf pour porte et portails.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE Ns 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE Ns 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Sans objet.

ARTICLE Ns 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.