

**Plan
Local
d'Urbanisme**

FOURNELS

Règlement

PIÈCE N°5

Approbation du PLU

HABITAT & DÉVELOPPEMENT DE LA LOZÈRE
23 rue de la Chicanette 48000 MENDE
04 66 65 22 20
hd48@wanadoo.fr



TITRE Ier

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire de la commune de Fournels, en vertu de l'article L123-1, alinéa 4 du Code de l'Urbanisme.

Il concerne toutes les utilisations et occupations du sol communal, qu'elles soient soumises ou non à décision.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

2.1 - Les dispositions des articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme

Dès lors qu'un PLU est approuvé, ses dispositions se substituent aux règles du Règlement National d'Urbanisme (ou RNU), à l'exception des articles dits d'ordre public qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol et qui concernent:

- la localisation et desserte des constructions:

- . article R.111-2, relatif à la salubrité et sécurité publique
- . article R.111-4, relatif à la conservation ou la mise en valeur de sites ou vestiges archéologiques
- . article R.111-15, relatif au respect de l'environnement

- l'aspect des constructions:

- . article R.111-21, relatif aux atteintes aux sites et paysages

2.2 - Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes affectent l'utilisation du sol et sont applicables conjointement avec les règles du PLU. Conformément aux articles R.123-14, L.126-1 et R.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique figurent dans les annexes du présent PLU.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS GENERALES A TOUTES LES ZONES

3.1 – Portée générale du règlement

Le règlement de chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation du sol et opérations d'aménagement :

1. Les constructions (logements, annexes, commerces, locaux à usage de services, de bureaux, ...) soumises à permis de construire;

2. Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées;
3. Les campings soumis à autorisation préalable;
4. Les terrains de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable;
5. Les modes divers d'utilisation du sol;
6. L'utilisation du sol, les défrichements, coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés non soumis au régime forestier soumis à autorisation préalable.

3.2 - Bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme 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 l'immeuble avec lesdites règles, ou qui, tout au moins, n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble avec lesdites règles (assurer la solidité, améliorer l'aspect des constructions).

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
--

Conformément à l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire visé à l'article 1 du présent règlement en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N), certaines de ces zones étant elles-mêmes découpées en secteurs.

Leur délimitation est reportée au document graphique dit « plan de zonage ». Il comporte également l'indication des emplacements réservés.

4.1- Les zones urbaines

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés de la commune et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles se déclinent en 6 types de zones : Ua, Ub, Uc, Ud, Ug et Ux, différenciées selon leur vocation.

- **La zone Ua** correspond au centre du village de Fournels dans laquelle on trouve principalement du bâti ancien. Elle a vocation principale d'habitat mais reçoit également les

activités nécessaires à la vie sociale (commerces, services et équipements publics). Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif Ua.

Elle comprend :

- Les secteurs **Ua** qui regroupe l'habitat ancien et dense, le bourg initial de Fournels
- Les secteurs **Uari**, qui regroupe l'habitat ancien et dense et qui est soumis au risque « inondation ».

▪ **La zone Ub** désigne les zones périphériques d'habitation pavillonnaire de densité moyenne qui correspondent au développement de l'urbanisation récente autour du village de Fournels. Elle a vocation principale d'habitat mais permet également les activités nécessaires à la vie sociale. Elle est repérée sur les documents graphiques par l'indicatif Ub.

Elle comprend :

- les **secteurs Ubri**, soumis à un risque d'inondation
- les secteurs Uba, soumis à des hauteurs de constructions limitées à un niveau.

▪ **La zone Uc** désigne les hameaux où l'habitation pavillonnaire de densité moyenne n'est pas encore très développée. Elle a vocation principale d'habitat mais permet également les activités nécessaires à la vie sociale.

▪ **La zone Ud** désigne les zones destinées à maintenir et à recevoir des équipements publics, collectifs ou d'intérêts public.

Elle comprend :

- les **secteurs Udri**, soumis à un risque d'inondation et repérés aux documents graphiques par l'indicatif Udri.

▪ **La zone Ug** correspond aux secteurs destinés à recevoir un développement des activités liés au tourisme, aux loisirs ou sportives. Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif Ug.

Elle comprend :

- Le **secteur Ugri**, soumis à un risque d'inondation.

▪ **La zone Ux** correspond à des secteurs équipés et réservés aux activités artisanales, industrielles et de services. Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif Ux.

4.2- Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation après réalisation des équipements de viabilité.

Article R123-6 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Elles se déclinent en plusieurs zones : AUo, Aug et AUf différenciées selon leur vocation.

- **La zone AUo** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat mais qui peuvent également recevoir les activités nécessaires à la vie sociale (commerces et services, ainsi que des équipements publics). Elle est repérée sur les documents graphiques par l'indicatif AUo.
- **La zone Aug** correspond à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour accueillir des équipements à vocation touristique, de loisirs et sportive. Elle est repérée sur les documents graphiques par l'indicatif Aug.
- **La zone AUf** correspond aux secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à projet d'aménagement d'ensemble et à modification ou révision du PLU.

4.3- Les zones agricoles

Elles se déclinent en plusieurs zones : A et Aa différenciées selon leur vocation.

- **La zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; ou des constructions liées à l'usage agricole sont admises . Elle est repérée sur les documents graphiques par l'indicatif A.

La Zone Aa correspond aux secteurs de la commune non équipés qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres qui sont dédiés à la culture, l'élevage ou l'exploitation forestière. Toute nouvelle construction sera interdite.

Elle comprend :

- Le **secteur AAri**, soumis à un risque d'inondation.

4.4 - Les zones naturelles et forestières

▪ La zone N

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif N.

▪ La zone Nmh.

Elle correspond aux secteurs sauvegardés et monuments historiques du château de Fournels. Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif Nmh.

▪ La zone NI.

Elle correspond aux secteurs des hameaux de la commune sur lesquels les constructions d'extensions limitées sont admises. Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif NI.

Tableau récapitulatif de la vocation des zones

ZONES DU PLU	VOCATION DES ZONES
Zones U	Zones urbaines
Ua Uari	Habitat, centre du village Ua + Risque d'inondation
Ub Uba Ubri	Habitat, extension pavillonnaire densité moyenne. Ub + règles de hauteur particulières Ub+ risque d'inondation
Uc	Habitat, extension pavillonnaire densité moyenne des hameaux.
Ud Udri	Equipements publics ou d'intérêts collectifs Ud + risque d'inondation
Ug	Equipe ment touristique, de loisirs ou sportif.

Ux	Activités économiques
Zones AU	Zones à urbaniser
AUo	Habitat
AUg	Activités liées au tourisme, aux loisirs ou aux sports.
AUf	Habitat sous réserve de révision ou modification du PLU
Zones A	Zones agricoles
A	Activités agricoles
AA	Activités agricoles protégées
AAri	AA + risque d'inondation
Zones N	Zones naturelles et forestières
N	Zone naturelle/forestière à protéger
Nmh	Zone de protection liée au périmètre MH du Château
NI	Habitat ancien dans les hameaux.

Les emplacements réservés

Il s'agit d'emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts que la commune projette d'entreprendre. Ils sont figurés sur les documents graphiques par un quadrillage noir identifié par un numéro.

Les espaces boisés classés

Il s'agit des bois, forêts ou parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut également concerner des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies et des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement telle que prévue par le Code Rural et Forestier.

Ils sont figurés sur les documents graphiques par un aplat de couleur « vert foncé » cerclé d'un segment formé par des losanges noirs.

Article 5 - Adaptations mineures

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures peuvent être accordées, par décision motivée, dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles ou par le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme. Aucun autre motif n'est admis.

Seuls les articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Article 6 - Rappels réglementaires

Dans les dispositions réglementaires établies ci-après, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 du règlement de chaque zone sont autorisées, à moins qu'elles ne soient soumises à des conditions particulières au titre de l'article 2 du règlement de chaque zone.

Les travaux ne relevant pas du régime général du permis de construire sont soumis soit à déclaration préalable ou à permis d'aménager.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en modifier l'aspect extérieur sans changement de destination et/ou de volume et sans créer de niveaux supplémentaires sont soumis à déclaration préalable..

Les installations et travaux divers sont soit soumis à déclaration préalable soit soumis a permis d'aménager.

Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année ainsi que l'aménagement de terrains de camping et de caravanning est soumis soit à déclaration préalable soit à permis d'aménager.

L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs est soumis à permis d'aménager

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

Toute division de terrain en vue de la construction est soumise soit à déclaration préalable soit à permis d'aménager.

Article 7 - Equipements publics et ouvrages techniques

Les ouvrages publics ou d'intérêt public, les installations d'intérêt général, les bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, de loisirs, sportifs, culturels, les équipements d'infrastructure et les logements construits pour nécessité de service (uniquement pour les équipements cités au présent article) ne sont pas assujettis aux coefficients d'emprise au sol et d'occupation des sols ni aux caractéristiques des terrains définis sur la zone où ils s'implantent.

Les installations ou ouvrages techniques nécessaires à la desserte ou à la distribution des constructions (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abris d'arrêts de transport collectif, ...) ne sont pas assujettis aux règles définies par les articles 5 à 14 de chacune des zones du présent règlement.

Article 8 - Stationnement des véhicules

L'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 modifie l'article L123-2-1 du Code de l'Urbanisme en introduisant une disposition permettant aux PLU de ne pas imposer la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Par ailleurs, le décret n° 99-266 du 1er avril 1999 limite les obligations en matière de nombre de places de stationnement. Il modifie les articles R111-4 et R123-21 du Code de l'Urbanisme. L'article R111-4 précise que le permis de construire peut être refusé en cas d'absence de places de stationnement.

L'article R123-21 concerne le règlement du PLU et édicte des prescriptions relatives aux obligations imposées en matière de stationnement. Ces obligations ne sont pas applicables

aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, pour des motifs techniques ou tenant à l'architecture ou à l'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes énoncées par l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

Cette obligation peut également être acquittée par la réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant la construction ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation, ou de susciter un stationnement excessif sur les voies publiques.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

Caractère de la zone

La zone Ua correspond au centre traditionnel où les constructions ont une densité forte et sont disposées en ordre continu avec une implantation préférentielle à l'alignement. Elle a vocation principale d'habitat mais peut également recevoir les activités nécessaires à la vie urbaine.

Dans cette zone sera recherchée une mise en valeur du patrimoine architectural.

Elle comprend les secteurs Uari situés en zones inondables et dans lesquels des prescriptions particulières seront imposées pour garantir la sécurité des populations.

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

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
2. Les bâtiments agricoles et d'élevage.
3. Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Les terrains de camping et de caravanage.
5. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
6. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
7. L'ouverture de mines et carrières.
8. Les parcs éoliens.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. En cas d'impossibilités de restauration d'une construction existante, une reconstruction pourra être envisagée dans les conditions suivantes :

- la façade devra recréer le rythme des ouvertures et l'ordonnancement général des immeubles avant la démolition,

Dans les secteurs Uri :

Les occupations et utilisations du sol ne seront admises que sous réserve du respect du Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 2 juillet 1998. Dans le cas où ces deux règlements seraient incompatibles, celui du PPRI prime sur le règlement d'urbanisme.

Les demandes d'autorisations devront comporter les éléments techniques prouvant que le projet comporte les dispositions nécessaires pour parer à tous les éventuels dommages et nuisances liés au risque d'inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 - Accès et voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

Exceptionnellement une autorisation de construction neuve pourra être accordée sur une parcelle desservie par un cheminement piétonnier lorsque les conditions de sécurité sont remplies.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou dans les ruisseaux, canaux, valats, fossés, réceptacles naturels des ruissellements concentrés ou diffus du terrain et du versant concernés.

Electricité et télécommunications

Les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées. En cas d'impossibilité technique, pour l'aménagement d'un immeuble existant ou pour les constructions neuves adjacentes à un bâtiment existant, les réseaux d'alimentation en énergie et de télécommunication pourront être réalisés par des câbles posés sur la façade. Ils devront emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de façon à conserver ou à créer un front bâti continu le long de la voie.

Toutefois, un recul pourra être autorisé ou imposé pour élargir de façon mesurée l'emprise de la voie lorsqu'elle est trop étroite.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale ou lorsqu'il existe déjà des bâtiments en retrait sur le terrain, sur les propriétés riveraines ou lorsque le terrain présente sur le front de rue une longueur de façade supérieure à 15 mètres, une implantation en recul pourra être admise. Dans ce cas, le projet devra s'accompagner de la réalisation d'un mur de clôture de manière à rétablir un ordre continu de limite. Le mur de clôture ne pourra excéder 1 mètre de

hauteur et sera accompagné de grilles de 1 à 1,50 mètre de hauteur. L'ensemble mur de clôture/grilles ne pourra excéder une hauteur de 2 mètres au sol. Les murs de clôture feront l'objet d'un traitement en maçonnerie enduite ou en pierre en harmonie avec les éléments des propriétés voisines dont ils assurent la continuité.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Une implantation avec un recul minimum de 2 mètres pourra être autorisée, sous réserve que la continuité bâtie sur rue ou place soit assurée par un mur de clôture.

Celui-ci ne pourra excéder 1 mètre de hauteur et sera accompagné de grilles de 1 à 1,50 mètre de hauteur. L'ensemble mur de clôture/grilles ne pourra excéder une hauteur de 2 mètres au sol.

Article Ua 8 - Implantations des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle doit tenir compte de l'implantation des bâtiments voisins ou préexistants et de leurs situations respectives les uns par rapport aux autres.

Le choix sera fait avec le souci de ne pas morceler les espaces libres et leur conserver une configuration intéressante.

Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes.

Les annexes et bâtiments de faible importance devront être accolés aux bâtiments existants. En cas d'impossibilité, ils pourront être implantés en limite séparative et intégrés autant que possible à des clôtures, des haies ou des plantations d'arbustes.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ua 10 - Hauteur des constructions

Le choix de la hauteur des bâtiments projetés devra être adapté à la hauteur des bâtiments voisins dans un souci d'intégration dans l'environnement.

Pour toute construction nouvelle, y compris les surélévations d'immeubles existants, la hauteur à l'égout du toit doit se situer dans une fourchette de hauteur comprise entre la hauteur du bâtiment voisin le plus bas et celle du plus haut, avec une tolérance d'1 mètre. Un bâtiment voisin s'entend d'un bâtiment situé à moins de 30 mètres du projet.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur dans lequel elles sont implantées.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

Les caractéristiques architecturales des bâtiments, les matériaux et les couleurs à employer devront s'inspirer des recommandations ci-après.

1/ Règles générales

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit (chalet, architecture identifiable comme régionaliste hormis les bâtiments de typologies classiques locales...).

Les imitations de matériaux (faux pans de bois, fausse poutre, faux marbres, faux fer forgé, ...), ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que les briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés, sont interdits.

Dans toutes les constructions neuves ou restaurées, les façades sur cour et sur rue, les matériaux pour construction précaire, fibro-ciment ou tôle ondulée sont interdits.

2/ Règles relatives aux travaux de restauration et d'entretien des bâtiments existants

Matériaux :

Constructions en pierres :

Les murs en pierre de taille doivent être traités en matériaux apparents.

Ils ne pourront recevoir un enduit que dans le cas de parements très dégradés et irréparables, sans qu'aucun élément de sculpture ou de moulure ne puisse être camouflé.

Les murs en pierre de taille déjà enduits seront grattés et remis en état.

Les joints de la pierre de taille seront exécutés "à plat" au mortier de chaux et sable ou mortier bâtard coloré suivant la teinte de la pierre.

Aucun badigeon ni peinture ne pourra être appliqué sur la pierre ou les joints.

Lorsque la restauration des murs sera nécessaire, on utilisera une pierre qui, par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, se rapproche le plus de la pierre d'origine.

Constructions enduites :

D'une façon générale, les enduits seront de teintes naturelles à l'exclusion des teintes vives et criardes, du blanc et des enduits en ciment gris. Ils pourront s'inspirer des recommandations du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine : Ils seront exécutés au mortier de chaux et sable ou mortier bâtard. Le parement sera gratté à la truelle. Les enduits "rustiques", "tyroliens" et, en règle générale, tous les enduits qui ne présenteront pas une surface plane sont interdits.

Coloration :

La coloration dominante des constructions est déterminée par les matériaux employés. Les teintes des éléments secondaires de la construction (éléments de menuiserie, serrurerie, ...) devront s'harmoniser aux teintes dominantes de l'architecture de la zone sans pour autant exclure *a priori* la couleur.

Toitures :

Les toitures doivent être conservées et restaurées, dans la mesure du possible, en lauze ou en ardoise, à l'exclusion de tout matériau vieilli ou coloré artificiellement.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est interdit même en cas de surélévation d'un bâtiment.

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et de ventilation seront regroupées dans des souches à forte section et enduites.

L'installation de capteurs solaires et de panneaux photovoltaïques est autorisée s'ils s'intègrent de manière judicieuse au matériau de couverture.

3/ Règles relatives aux constructions neuves

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle et leurs proportions aux immeubles existants voisins.

Elles devront, par les proportions de leurs éléments de façade, la hauteur et les proportions des baies, les matériaux et couleur de façade, les débords de toiture sur rue, les éléments de superstructure et matériaux de couverture, assurer une réelle continuité dans le paysage de la rue, de l'alignement des constructions traditionnelles avoisinantes.

Ainsi, les constructions doivent traduire le rythme de l'ancien parcellaire. Les réalisations importantes présentant un long linéaire de façade doivent rappeler par des décrochements de toiture ou des dispositions de façades, le rythme du parcellaire et des constructions traditionnelles.

A cet effet, la demande de permis de construire devra comporter un développé des façades sur rue démontrant que le projet s'intègre bien par sa hauteur avec les bâtiments voisins.

La notion de verticalité de l'ensemble des éléments de structure doit l'emporter sur celle de l'horizontalité (notamment en ce qui concerne les percements qui devront être à dominante de forme rectangulaire disposée verticalement).

Matériaux :

Les restrictions de matériaux sont celles qui résultent des règles générales d'aspect exposées ci-dessus.

Les revêtements en pierre de la région, les enduits de teinte naturelle présentant une finition de type traditionnel, les bétons bruts présentant un parement extérieur traité (béton lissé ou cannelé, agrégats de couleur, ...), le métal, le verre, le bois sont acceptés sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti.

Toitures :

Les superstructures seront en règle générale à pans obliques. Elles doivent respecter les lignes générales et la coloration des toitures des édifices voisins et en assurer autant que possible la continuité.

L'utilisation de la lauze ou de l'ardoise est recommandée.

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques est autorisée s'ils s'intègrent de manière judicieuse au matériau de couverture.

Les toitures-terrasses ne pourront être autorisées que sur les parties non vues des espaces publics et sur les rez-de-chaussée commerciaux, artisanaux ou garages aménagés à l'intérieur des cours dans la mesure où celles-ci seront accessibles et traitées en jardins minéraux ou végétaux.

Les accessoires de couverture seront réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les gaines de fumées et de ventilation seront regroupées dans les souches de fortes sections.

4/ Règles particulières

Commerce et publicité :

Les demandes de permis de construire pour modification de devantures existantes ou de créations nouvelles doivent être accompagnées d'un dossier comportant tous les éléments nécessaires à une parfaite connaissance de l'état actuel du rez-de-chaussée et de son contexte (façade de l'immeuble, façades et devantures voisines).

Insertion de la devanture dans la rue :

L'agencement de la devanture devra respecter le rythme parcellaire. Le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne pourra se traduire par une devanture d'un seul tenant.

La modénature de la devanture devra correspondre au rythme du découpage de chaque immeuble et respecter leurs structures respectives.

Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture.

Matériaux et couleurs :

L'usage massif des couleurs vives ou criardes est interdit, elles pourront être tolérées en quantité modérée sur des parties de la devanture ou éléments secondaires.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées sur rue d'un mur construit dans les mêmes matériaux et avec le même aspect extérieur que la construction édifiée sur le terrain à clore. Le mur de clôture ne pourra excéder 1 mètre de hauteur et sera accompagné de grilles de 1 à 1,50 mètre de hauteur. L'ensemble mur de clôture/grilles ne pourra excéder une hauteur de 2 mètres au sol.

Les clôtures en limite séparative devront s'harmoniser avec les clôtures sur rues environnantes.

Article Ua 12 - Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manoeuvre.

Il sera notamment exigé :

- 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation .
- 3 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette pour les bureaux et commerces,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 2 places pour 2 chambres pour les hôtels restaurants,
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant,
- 2 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette pour les activités et les établissements recevant du public,
 - 1 place par classe plus 1 place par emploi administratif pour les établissements scolaires du premier degré.
 - Les changements de destination des locaux de commerces en logements, sans augmentation de SHON ne sont pas soumis aux règles de stationnement.

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

Article Ua 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément. Les alignements d'arbres existants et les arbres de haute tige devront être préservés ou remplacés.

Cet aménagement et le programme de plantations correspondant devront figurer à l'appui de la demande de permis de construire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Caractère de la zone

La zone Ub est une zone périphérique d'habitation pavillonnaire où les constructions ont une densité moyenne et qui correspond au développement récent de l'urbanisation. Elle a vocation à recevoir essentiellement des habitations individuelles isolées ou groupées mais peut également accueillir les activités nécessaires à la vie urbaine.

Elle comprend :

- les secteurs Ubri, situés en zones inondables et dans lesquels des prescriptions particulières pourront être imposées en vue de garantir la sécurité des populations.
- Le secteur Uba, comprend une partie du lotissement « Lou crousou » et des terrains environnants et soumis à des règles de hauteurs particulières.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
2. Les bâtiments agricoles et d'élevage.
3. Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Les terrains de camping et de caravanage.,
5. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
6. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
7. L'ouverture de mines et carrières.
8. Les parcs éoliens.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni

aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les secteurs Ubri :

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne seront admises que sous réserve du respect du Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 2 juillet 1998. Dans le cas où ces deux règlements seraient incompatibles, celui du PPRI prime sur le règlement d'urbanisme.

Les demandes d'autorisations devront comporter les éléments techniques prouvant que le projet comporte les dispositions nécessaires pour parer à tous les éventuels dommages liés au risque d'inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 - Accès et voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Cet aménagement se fera de préférence sous forme de placettes plantées.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

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

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou dans les ruisseaux, canaux, valats, fossés, réceptacles naturels des ruissellements concentrés ou diffus du terrain et du versant concernés.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées.

En cas contraire, les raccordements doivent être effectués le plus discrètement possible.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble seront obligatoirement réalisés en souterrain par les lotisseurs ou promoteurs.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le choix de l'implantation du projet doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins avec l'objectif d'assurer une homogénéité le long des voies publiques.

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise. Un recul supplémentaire pourra être imposé pour assurer la continuité avec les bâtiments voisins.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, le plan de composition définira l'organisation du quartier.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui 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 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Article Ub 8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le choix de l'implantation des bâtiments sur le même terrain doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes ou la distance minimale est rapportée à deux mètres.

Les annexes et les petits bâtiments seront de préférence accolés aux bâtiments principaux ou implantés en limite de terrain. Leur intégration pourra être favorisée par la plantation de bouquets d'arbustes ou de haies.

Article Ub 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas dépasser 60% de la surface de la parcelle.

Article Ub 10 - Hauteur des constructions

Le choix de la hauteur des bâtiments projetés devra être adapté à la hauteur des bâtiments voisins dans un souci d'intégration dans l'environnement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point haut de référence correspond à l'égout du toit. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7 mètres ;

- En secteurs Ubri, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 8 mètres ;
- En secteur Uba, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 3,50 mètres.

En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

Article Ub 11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur dans lequel elles sont implantées.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

La hauteur des murs de soutènement à édifier sur le terrain et en limite de propriété devra se limiter au minimum nécessaire.

Les caractéristiques architecturales des bâtiments, les matériaux et les couleurs à employer ainsi que la configuration et l'aspect des murs de soutènement devront s'inspirer des recommandations ci-après. Toutefois, une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où sa volumétrie et ses composantes s'intègrent bien dans le bâti environnant.

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leurs proportions, avec les immeubles existants voisins.

Elles devront par les proportions de leurs éléments de façade, la hauteur et les proportions des baies, les matériaux et couleur de façade, les débords de toiture sur rue, les éléments de superstructure et matériaux de couverture assurer une réelle continuité dans le paysage avec les constructions traditionnelles avoisinantes.

Les réalisations importantes présentant un long linéaire de façade doivent rappeler par des décrochements de toiture ou des dispositions de façades, le rythme du parcellaire et des constructions traditionnelles (de l'ordre d'une dizaine de mètres).

La notion de verticalité de l'ensemble des éléments de structure doit l'emporter sur celle de l'horizontalité (notamment en ce qui concerne les percements qui devront être à dominante de forme rectangulaire disposée verticalement).

Pour les bâtiments importants, des éléments de toiture-terrasse pourront être intégrés dans des toits de conception traditionnelle.

Matériaux :

Les restrictions de matériaux sont celles qui résultent des règles générales d'aspect. Les revêtements en pierre de la région, les enduits de teinte naturelle présentant une finition de type traditionnel, les bétons bruts présentant un parement extérieur traité (béton lissé ou

cannelé, agrégats de couleur, ...), le métal, le verre, le bois sont acceptés sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti.

Toitures :

Les toitures seront en règle générale à pans obliques.

Elles doivent respecter les lignes générales et la coloration des toitures des édifices voisins et en assurer autant que possible la continuité.

L'utilisation de tuiles mécaniques, vieilles ou non et des matériaux pour constructions précaires déjà mentionnés (fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé, ...) est interdite.

Les toitures-terrasses ne pourront être autorisées que sur les parties non vues des espaces publics et sur les rez-de-chaussée commerciaux, artisanaux ou garages aménagés à l'intérieur des cours dans la mesure où celles-ci seront accessibles et traitées en jardins minéraux ou végétaux.

Les lucarnes rampantes sont interdites.

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques est autorisée s'ils s'intègrent de manière judicieuse au matériau de couverture

Les accessoires de couverture seront réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les gaines de fumées et de ventilation seront regroupées dans les souches de fortes sections.

Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur construit dans les mêmes matériaux et avec le même aspect extérieur que la construction édifiée sur le terrain à clore.

Article Ub 12 - Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

Il sera notamment exigé :

- 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation collective,
- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation individuelle,
- 3 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette pour les bureaux et commerces,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 2 places pour 2 chambres pour les hôtels restaurants,
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant,
- 2 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette pour les activités et pour les établissements recevant du public,

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

Article Ub 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément et plantés à raison de 20 % de la superficie du terrain.

Cet aménagement et le programme de plantations correspondant devront figurer à l'appui de la demande de permis de construire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

Caractère de la zone

La zone Uc désigne les hameaux où l'habitation pavillonnaire de densité moyenne n'est pas encore très développée. Elle a vocation principale d'habitat mais permet également les activités nécessaires à la vie sociale.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
2. Les bâtiments agricoles et d'élevage.
3. Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Les terrains de camping et de caravanage.,
5. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
6. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
7. L'ouverture de mines et carrières.
8. Les parcs éoliens.

Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 3 - Accès et voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Cet aménagement se fera de préférence sous forme de placettes plantées.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement les constructions devront être raccordé à un système individuel d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou dans les ruisseaux, canaux, valats, fossés, réceptacles naturels des ruissellements concentrés ou diffus du terrain et du versant concernés.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées.

En cas contraire, les raccordements doivent être effectués le plus discrètement possible.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le choix de l'implantation du projet doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins avec l'objectif d'assurer une homogénéité le long des voies publiques.

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise. Un recul supplémentaire pourra être imposé pour assurer la continuité avec les bâtiments voisins.

Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui 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 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Article Uc 8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le choix de l'implantation des bâtiments sur le même terrain doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes ou la distance minimale est rapportée à deux mètres.

Les annexes et les petits bâtiments seront de préférence accolés aux bâtiments principaux ou implantés en limite de terrain. Leur intégration pourra être favorisée par la plantation de bouquets d'arbustes ou de haies.

Article Uc 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas dépasser 60% de la surface de la parcelle.

Article Uc 10 - Hauteur des constructions

Le choix de la hauteur des bâtiments projetés devra être adapté à la hauteur des bâtiments voisins dans un souci d'intégration dans l'environnement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point haut de référence correspond à l'égout du toit. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7 mètres.

En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

Article Uc 11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur dans lequel elles sont implantées.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

La hauteur des murs de soutènement à édifier sur le terrain et en limite de propriété devra se limiter au minimum nécessaire.

Les caractéristiques architecturales des bâtiments, les matériaux et les couleurs à employer ainsi que la configuration et l'aspect des murs de soutènement devront s'inspirer des recommandations ci-après. Toutefois, une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où sa volumétrie et ses composantes s'intègrent bien dans le bâti environnant.

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leurs proportions, avec les immeubles existants voisins.

Elles devront par les proportions de leurs éléments de façade, la hauteur et les proportions des baies, les matériaux et couleur de façade, les débords de toiture sur rue, les éléments de superstructure et matériaux de couverture assurer une réelle continuité dans le paysage avec les constructions traditionnelles avoisinantes.

Les réalisations importantes présentant un long linéaire de façade doivent rappeler par des décrochements de toiture ou des dispositions de façades, le rythme du parcellaire et des constructions traditionnelles (de l'ordre d'une dizaine de mètres).

La notion de verticalité de l'ensemble des éléments de structure doit l'emporter sur celle de l'horizontalité (notamment en ce qui concerne les percements qui devront être à dominante de forme rectangulaire disposée verticalement).

Pour les bâtiments importants, des éléments de toiture-terrasse pourront être intégrés dans des toits de conception traditionnelle.

Matériaux :

Les restrictions de matériaux sont celles qui résultent des règles générales d'aspect. Les revêtements en pierre de la région, les enduits de teinte naturelle présentant une finition de type traditionnel, les bétons bruts présentant un parement extérieur traité (béton lissé ou cannelé, agrégats de couleur, ...), le métal, le verre, le bois sont acceptés sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti.

Toitures :

Les toitures seront en règle générale à pans obliques.

Elles doivent respecter les lignes générales et la coloration des toitures des édifices voisins et en assurer autant que possible la continuité.

L'utilisation de tuiles mécaniques, vieilles ou non et des matériaux pour constructions précaires déjà mentionnés (fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé, ...) est interdite.

Les toitures-terrasses ne pourront être autorisées que sur les parties non vues des espaces publics et sur les rez-de-chaussée commerciaux, artisanaux ou garages aménagés à l'intérieur des cours dans la mesure où celles-ci seront accessibles et traitées en jardins minéraux ou végétaux.

Les lucarnes rampantes sont interdites.

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques est autorisée s'ils s'intègrent de manière judicieuse au matériau de couverture

Les accessoires de couverture seront réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les gaines de fumées et de ventilation seront regroupées dans les souches de fortes sections.

Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur construit dans les mêmes matériaux et avec le même aspect extérieur que la construction édifiée sur le terrain à clore.

Article Uc 12 - Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manoeuvre.

Article Uc 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément et plantés à raison de 20 % de la superficie du terrain.

Cet aménagement et le programme de plantations correspondant devront figurer à l'appui de la demande de permis de construire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone Ud est une zone d'extension correspondant à l'implantation d'équipements collectifs et de services publics ou d'intérêts collectifs

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

Article Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

1. Tout type d'occupation non lié à un service public ou d'intérêt public
- 2.. Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises sous conditions à l'article Ud 2 ci-après.

Article Ud 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence sont nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements publics ou d'intérêts publics. . En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation ne pourra excéder la surface affectée à l'activité.
2. Les exhaussements et affouillements du sol.

Dans le secteur Udri :

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne seront admises que sous réserve du respect du Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 2 juillet 1998. Dans le cas où ces deux règlements seraient incompatibles, celui du PPRI prime sur le règlement d'urbanisme.

Les demandes d'autorisations devront comporter les éléments techniques prouvant que le projet comporte les dispositions nécessaires pour parer à tous les éventuels dommages liés au risque d'inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ud 3 - Accès et voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale,

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Ud 4 - Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans un réseau public ne peut être autorisée que sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs dotés d'un réseau séparatif, les eaux usées doivent être déversées dans le réseau spécialement réservé à cet usage.

Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou dans les ruisseaux, canaux, valats, fossés, réceptacles naturels des ruissellements concentrés ou diffus du terrain et du versant concernés.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain sur les parcelles privées comme sur le domaine public.

En cas contraire, les raccordements doivent être effectués le plus discrètement possible.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble seront obligatoirement réalisés en souterrain par les lotisseurs ou promoteurs.

Article Ud 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ud 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à une distance minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprises du domaine public.

Article Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Article Ud 8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le choix de l'implantation des bâtiments sur la même parcelle doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

Article Ud 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ud 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point haut de référence correspond à l'égout du toit. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

Le long des voies de desserte, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Article Ud 11 - Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,
- l'emploi de la tôle ondulée galvanisée,
- Les bardages métalliques s'ils sont d'aspects brillants ou réfléchissants
- les clôtures en béton armé non enduites

Article Ud 12 - Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

Il sera notamment exigé :

- 1 place pour 33 m² de surface hors œuvre nette pour les activités de services,
- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation d'accompagnement.

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

Article Ud 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et plantés.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour trois emplacements.

En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale et leur choix et mode d'implantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ud 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug

Caractère de la zone

La zone Ug est destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation où seront privilégiées les activités à vocation touristique, de loisirs ou sportives.

Elle comprend :

- les secteurs Ugri, situés en zones inondables et dans lesquels des prescriptions particulières pourront être imposées en vue de garantir la sécurité des populations.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ug 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation, excepté celles admises sous conditions à l'article Ug 2 ci-dessous.
2. Les constructions à usage industriel, commercial et artisanal.
3. Les bâtiments agricoles et d'élevage.
4. Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
5. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
6. L'ouverture de mines et carrières.
7. Les parcs éoliens.

Article Ug 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises par le présent article et sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou ultérieurement à ces activités et sur le même terrain. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation ne pourra excéder la surface affectée à l'activité.

Dans les secteurs Ugri:

Les occupations et utilisations du sol ne seront admises que sous réserve du respect du Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 2 juillet 1998. Dans le cas où ces deux règlements seraient incompatibles, celui du PPRI prime sur le règlement d'urbanisme.

Les demandes d'autorisations devront comporter les éléments techniques prouvant que le projet comporte les dispositions nécessaires pour parer à tous les éventuels dommages liés au risque d'inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uq 3 - Accès et voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article Uq 4 - Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou dans les ruisseaux, canaux, valats, fossés, réceptacles naturels des ruissellements concentrés ou diffus du terrain et du versant concernés.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et télécommunications

Les réseaux d'alimentation en énergie électrique ou de gaz et de télécommunication seront établis en souterrain par les lotisseurs ou promoteurs.

Article Uq 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Uq 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, le plan de composition définira l'organisation du quartier.

Article Uq 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Article Uq 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le choix de l'implantation des bâtiments sur la même parcelle doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes.

Les annexes et petits bâtiments seront de préférence accolés aux bâtiments principaux ou implantés en limite de parcelle. Leur intégration pourra être favorisée par la plantation de bouquets d'arbustes ou de haies.

Article Uq 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Uq 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point haut de référence correspond à l'égout du toit. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne pourra excéder une hauteur maximale de 12 mètres.

Article Uq 11 - Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

L'implantation et l'adaptation au sol du bâtiment seront choisies de façon à limiter les mouvements du terrain.

La hauteur des murs de soutènement à édifier sur le terrain et en limite de propriété devra se limiter au minimum nécessaire. La configuration et l'aspect de ces murs devront être adaptés aux éléments auxquels ils se raccrochent.

Article Uq 12 - Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

Il est notamment exigé :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation individuelle,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 2 places pour 2 chambres pour les hôtels-restaurants et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant,
- 1 place pour 50 m² de surface hors œuvre nette pour les activités.

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

Article Uq 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et plantés.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour trois emplacements.

En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale et leur choix et mode d'implantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uq 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ux

Caractère de la zone

La zone Ux est une zone réservée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles et de services.

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

Article Ux 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises sous conditions à l'article Ux 2 ci-après.
2. Les constructions à usage commercial, excepté les entrepôts commerciaux.
3. Les bâtiments agricoles et d'élevage.
4. Les terrains de camping et de gardiennage de caravanes
5. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
6. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
7. L'ouverture de mines et carrières.
8. Les parcs éoliens.

Article Ux 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises et sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou ultérieurement à ces activités ; celles-ci devront être dans le volume du bâtiment d'activité ou accolé à celui-ci. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation ne pourra excéder la surface affectée à l'activité.
2. Les exhaussements et affouillements du sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation des aménagements, installations et constructions autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ux 3 - Accès et voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et des services publics de faire aisément demi-tour.

Article Ux 4 - Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans un réseau public ne peut être autorisée que sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs dotés d'un réseau séparatif, les eaux usées doivent être déversées dans le réseau spécialement réservé à cet usage.

Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou dans les ruisseaux, canaux, valats, fossés, réceptacles naturels des ruissellements concentrés ou diffus du terrain et du versant concernés.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain sur les parcelles privées comme sur le domaine public.

En cas contraire, les raccordements doivent être effectués le plus discrètement possible.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble seront obligatoirement réalisés en souterrain par les lotisseurs ou promoteurs.

Article Ux 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ux 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à une distance minimum de 5 mètres de par rapport aux limites de l'emprise.

Un recul supérieur pourra cependant être demandé pour ces dernières afin de ménager la visibilité.

Article Ux 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5m$).

Article Ux 8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le choix de l'implantation des bâtiments sur la même parcelle doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété.

Article Ux 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas dépasser 60% de la surface de la parcelle.

Article Ux 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point haut de référence correspond à l'égout du toit. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur des constructions sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 9 mètres.

Pour les autres constructions, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

Le long des voies de desserte, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En cas d'extension d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum autorisé par le présent article, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Article Ux 11 - Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,
 - l'emploi de la tôle ondulée galvanisée,
 - les bardages métalliques s'ils sont d'aspects brillants ou réfléchissants
 - les clôtures en béton armé non enduites

Les dépôts seront réalisés de préférence à l'arrière des bâtiments. A défaut, toutes mesures seront prises pour favoriser leur intégration (plantations, clôtures...).

Article Ux 12 - Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

Il sera notamment exigé :

- 1 place pour 33 m² de surface hors œuvre nette pour les activités, bureaux et services,
- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation d'accompagnement.

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

Article Ux 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et plantés.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour trois emplacements.

En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale et leur choix et mode d'implantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ux 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUo

Caractère de la zone

La zone AUo est une zone destinée à l'urbanisation ultérieure de la commune. Peu ou pas équipés, ces terrains sont destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation essentiellement sous forme d'habitat individuel ou collectif (opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat) mais peuvent également recevoir les activités nécessaires à la vie urbaine.

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

Article AUo 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
2. Les bâtiments agricoles et d'élevage.
3. Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Les terrains de camping et de gardiennage de caravanes.
5. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
6. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
7. L'ouverture de mines et carrières.
8. Les parcs éoliens.

Article AUo 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

L'urbanisation de la zone est assujettie au respect des conditions suivantes :

Les opérations doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUo 3 - Accès et voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article AUo 4 - Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans les secteurs non raccordés au réseau public d'assainissement les constructions devront assurer la collecte des eaux usées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou dans les ruisseaux, canaux, valats, fossés, réceptacles naturels des ruissellements concentrés ou diffus du terrain et du versant concernés.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et télécommunications

Les réseaux d'alimentation en énergie électrique ou de gaz et de télécommunication seront établis en souterrain par les lotisseurs ou promoteurs.

Article AUo 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé dans les secteurs raccordés au réseau public d'assainissement

Dans les secteurs non raccordés au réseau public d'assainissement, les terrains pour être constructibles doivent avoir une superficie minimale de 800 m².

Article AUo 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies de desserte existantes ou à créer, les règles d'implantation seront définies au plan de composition fixant l'organisation du quartier.

Article AUo 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Article AUo 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le choix de l'implantation des bâtiments sur la même parcelle doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes ou cette distance est ramenée à 2 mètres.

Les annexes et les petits bâtiments seront de préférence accolés aux bâtiments principaux ou implantés en limite de parcelle. Leur intégration pourra être favorisée par la plantation de bouquets d'arbustes ou de haies.

Article AUo 9 - Emprise au sol

Sur chaque parcelle privative, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface.

Article AUo 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point haut de référence correspond à l'égout du toit. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne pourra excéder une hauteur de 7 mètres.

Article AUo 11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur dans lequel elles sont implantées.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

L'implantation et l'adaptation au sol du bâtiment seront choisies de façon à limiter les mouvements du terrain.

La hauteur des murs de soutènement à édifier sur le terrain et en limite de propriété devra se limiter au minimum nécessaire.

Les caractéristiques architecturales des bâtiments, les matériaux et les couleurs à employer ainsi que la configuration et l'aspect des murs de soutènement devront s'inspirer des recommandations ci-après. Toutefois, une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où sa volumétrie et ses composantes s'intègrent bien dans le bâti environnant.

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leurs proportions, avec les immeubles existants voisins.

Elles devront par les proportions de leurs éléments de façade, la hauteur et les proportions des baies, les matériaux et couleur de façade, les débords de toiture sur rue, les éléments de superstructure et matériaux de couverture assurer une réelle continuité dans le paysage avec les constructions traditionnelles avoisinantes.

La notion de verticalité de l'ensemble des éléments de structure doit l'emporter sur celle de l'horizontalité (notamment en ce qui concerne les percements qui devront être à dominante de forme rectangulaire disposée verticalement).

Toutefois, une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où sa volumétrie et ses composantes s'intègrent bien dans le bâti environnant.

Pour les bâtiments importants, des éléments de toiture-terrasse pourront être intégrés dans des toits de conception traditionnelle.

Matériaux :

Les restrictions de matériaux sont celles qui résultent des règles générales d'aspect. Les revêtements en pierre de la région, les enduits de teinte naturelle présentant une finition de type traditionnel, les bétons bruts présentant un parement extérieur traité (béton lissé ou cannelé, agrégats de couleur, ...), le métal, le verre, le bois sont acceptés sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti.

Toitures :

Les toitures seront en règle générale à pans obliques.

Elles doivent respecter les lignes générales et la coloration des toitures des édifices voisins et en assurer autant que possible la continuité.

L'utilisation de tuiles mécaniques, vieilles ou non et des matériaux pour constructions précaires déjà mentionnés (fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé, ...) est interdite.

Les toitures-terrasses pourront être autorisées dans la mesure où celles-ci seront traitées en jardins minéraux ou végétaux.

Les lucarnes rampantes sont interdites.

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques est autorisée s'ils s'intègrent de manière judicieuse au matériau de couverture

Les accessoires de couverture seront réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les gaines de fumées et de ventilation seront regroupées dans les souches de fortes sections.

Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur construit dans les mêmes matériaux et avec le même aspect extérieur que la construction édifiée sur le terrain à clore.

Article AUo 12 - Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

Il est notamment exigé :

- 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation collective.

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, dont une sera sous la forme de parking privatif non clos.
- 1 place pour 33 m² de surface hors œuvre nette pour les bureaux, commerces et services.
- 1 place par chambre pour les hôtels et 2 places pour 2 chambres pour les hôtels restaurants.
- 1 place par 10 m² de salle de restaurant.
- 1 place pour 50 m² de surface hors œuvre nette pour les activités et établissements recevant du public.

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

Article AUo 13 - Espaces libres et plantations

Les groupements d'habitation devront être organisés de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille de l'opération. En tout état de cause, la superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 10 % de la surface du terrain.

Les espaces libres des parcelles privatives doivent être aménagés et plantés à raison de 10 % de la surface du terrain.

Ces aménagements et le programme de plantation correspondant devront figurer à l'appui de la demande de permis de construire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUo 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUg

Caractère de la zone

Peu ou pas équipés, ces terrains sont destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation où seront privilégiées les activités à vocation touristique, de loisirs ou sportives.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUg 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation, excepté celles admises sous conditions à l'article AUg 2 ci-dessous.
2. Les constructions à usage industriel, commercial et artisanal.
3. Les bâtiments agricoles et d'élevage.
4. Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
5. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
6. L'ouverture de mines et carrières.
7. Les parcs éoliens.

Article AUg 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises par le présent article et sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou ultérieurement à ces activités et sur le même terrain. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation ne pourra excéder la surface affectée à l'activité.

L'urbanisation de la zone est assujettie au respect des conditions suivantes :

Les opérations doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUg 3 - Accès et voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article Aug 4 - Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou dans les ruisseaux, canaux, valats, fossés, réceptacles naturels des ruissellements concentrés ou diffus du terrain et du versant concernés.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et télécommunications

Les réseaux d'alimentation en énergie électrique ou de gaz et de télécommunication seront établis en souterrain par les lotisseurs ou promoteurs.

Article AUg 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUg 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies de desserte existantes ou à créer, les règles d'implantation seront définies au plan de composition fixant l'organisation du quartier.

Article AUg 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Article AUg 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le choix de l'implantation des bâtiments sur la même parcelle doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes.

Les annexes et petits bâtiments seront de préférence accolés aux bâtiments principaux ou implantés en limite de parcelle. Leur intégration pourra être favorisée par la plantation de bouquets d'arbustes ou de haies.

Article AUg 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUg 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point haut de référence correspond à l'égout du toit. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne pourra excéder une hauteur maximale de 12 mètres.

Article AUg 11 - Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

L'implantation et l'adaptation au sol du bâtiment seront choisies de façon à limiter les mouvements du terrain.

La hauteur des murs de soutènement à édifier sur le terrain et en limite de propriété devra se limiter au minimum nécessaire. La configuration et l'aspect de ces murs devront être adaptés aux éléments auxquels ils se raccrochent.

Article AUg 12 - Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

Il est notamment exigé :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation individuelle,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 2 places pour 2 chambres pour les hôtels-restaurants et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant,
- 1 place pour 50 m² de surface hors œuvre nette pour les activités.

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

Article AUg 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et plantés.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour trois emplacements. En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale et leur choix et mode d'implantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

Article AUq 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUf

Caractère de la zone

La zone AUf est une zone destinée à l'urbanisation ultérieure de la commune. Pas équipés, ces terrains sont destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation essentiellement sous forme d'habitat individuel ou collectif (opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat) mais peuvent également recevoir les activités nécessaires à la vie urbaine.

Toutes les zones AUf ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que pour des projets d'aménagement d'ensemble par modification ou révision du PLU.

Conformément à l'article R123-6 du code de l'urbanisme, l'ouverture de ces zones est assujettie à la modification ou à la révision du PLU, seuls les articles 6 et 7 du règlement des zones AUf sont développés ci-après :

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

Article AUf 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Non réglementé.

Article AUf 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUf 3 - Accès et voirie

Non réglementé

Article AUf 4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article AUf 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUf 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 5 m par rapport à l'emprise des voies ayant une vocation de liaison ou de distributions existantes ou à créer.

Le long des voies de desserte existantes ou à créer, les règles d'implantation seront définies au plan de composition fixant l'organisation du quartier.

Article AUf 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Article AUf 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUf 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUf 10 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article AUf 11 - Aspect extérieur

Non réglementé.

Article AUf 12 – Stationnement

Non réglementé

Article AUf 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUf 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations et constructions non nécessaires à l'activité agricoles :

1. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
2. Les constructions à usage artisanal, de bureaux, de commerces, hôtelier et de services qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement de la zone.
3. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
4. Les installations classées non agricoles.
5. Les terrains de camping et de caravanage.
6. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
7. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
8. L'ouverture de mines et carrières.
9. Les parcs éoliens.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement

ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage ou puits peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires.

Eaux usées

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

En cas de réseau insuffisant ou d'absence du réseau, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou dans les ruisseaux, canaux, valats, fossés, réceptacles naturels des ruissellements concentrés ou diffus du terrain et du versant concernés.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées.

En cas contraire, les raccordements doivent être effectués le plus discrètement possible.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'habitation et d'activités doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment 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 5 mètres ($L = H/2 \geq 5 \text{ m}$).

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A l'exception des activités générant des nuisances fortes, les constructions seront implantées dans un rayon maximal de 30 mètres des bâtiments existants, sauf si la topographie du site ne le permet pas.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point haut de référence correspond à l'égout du toit. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur des bâtiments sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités, sans pouvoir excéder 10 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7 mètres.

En cas d'extension d'une construction dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

Article A 11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

1/ Bâtiments à usage d'activités

Tout bâtiment de plus de 50 mètres de longueur doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux.

L'implantation et l'adaptation au sol du bâtiment seront choisies de façon à limiter les mouvements du terrain.

La hauteur des murs de soutènement à édifier sur le terrain et en limite de propriété devra se limiter au minimum nécessaire.

La configuration et l'aspect de ces murs devront être adaptés aux éléments auxquels ils se raccrochent.

Les caractéristiques architecturales des bâtiments, les matériaux et les couleurs à employer devront s'inspirer des constructions traditionnelles.

Tout usage de matériau réfléchissant sera exclu.

Tout appareillage de briques ou de parpaings doit être crépi ou revêtu de bardage.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin.

La pente des toitures sera appropriée aux contraintes techniques du matériau.

2/ Bâtiments à usage d'habitation

Toitures :

Pentes :

La pente sera supérieure ou égale à 50 % sauf pour les coyaux.

Dans le cas d'annexes à l'habitation la pente n'est pas réglementée.

Matériaux :

Toute construction doit être couverte en Lauze ou en ardoise de Corrèze ou éventuellement avec un matériau similaire en forme et en couleur.

En cas d'extension, le matériau peut être identique à l'existant, sous réserve de ne pas porter atteinte au site,

Murs :

Les murs en maçonnerie seront, soit en pierres de pays, appareillés de façon traditionnelle, soit crépis dans un ton similaire à la pierre locale.

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne finition et de ne pas porter atteinte au site.

Détails d'architecture :

Dans le cas d'une restauration, les éléments d'architecture ancienne doivent être conservés et restaurés.

Toute imitation de matériaux (telle que fausses pierres, faux appareillages, ...) est interdite.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale.

Clôtures :

Toute imitation de matériaux qui n'ont pas pour vocation initiale de clore est interdite.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

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

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Aux abords des constructions, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La construction de bâtiment pourra être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, en vue d'une meilleure intégration au site.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLIQUABLES A LA ZONE Aa

Caractère de la zone

La zone Aa correspond aux secteurs de la commune non équipés qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres qui sont dédiés à la culture, l'élevage ou l'exploitation forestière.

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

Article Aa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
2. Les constructions à usage artisanal, de bureaux, de commerces, hôtelier et de services qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement de la zone.
3. Les constructions à usage d'habitation
4. Les constructions de bâtiments agricoles
5. Les installations classées.
6. Les terrains de camping et de gardiennage de caravanes y compris le camping à la ferme
7. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
8. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
9. L'ouverture de mines et carrières.
10. Les parcs éoliens.

Article Aa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les abris agricoles : il s'agit d'abris agricoles légers, c'est à dire ne nécessitant aucun équipement, non implantés en ligne de crête, avec une surface inférieure à 50 m² de SHON, dont la hauteur est limitée à 4 mètres, et qui ne peuvent être construits qu'en l'absence d'abris naturels (bosquets, haies).
- L'extension limitée des constructions existantes à usage agricole ou forestier (dans la limite de 50% de SHON).

Dans le secteur AAri :

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne seront admises que sous réserve du respect du Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 2 juillet 1998. Dans le cas où ces deux règlements seraient incompatibles, celui du PPRI prime sur le règlement d'urbanisme.

Les demandes d'autorisations devront comporter les éléments techniques prouvant que le projet comporte les dispositions nécessaires pour parer à tous les éventuels dommages liés au risque d'inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Aa 3 - Accès et voirie

Non réglementé

Article Aa4 - Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eau potable

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage ou puits peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires.

Eaux usées

Le traitement des eaux usées domestiques ou non doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article Aa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Aa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les extensions des bâtiments à usage d'activités agricoles doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 10 m par rapport à l'emprise des voies

Article Aa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment 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 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Article Aa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé

Article Aa 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Aa 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point haut de référence correspond à l'égout du toit. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des bâtiments sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités, sans pouvoir excéder 10 mètres.

En cas d'extension d'une construction dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

Article Aa 11 - Aspect extérieur

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

1/ Restauration ou modification de bâtiments existants

Le caractère originel des bâtiments existants à restaurer ou à modifier devra être respecté lorsque celui-ci possède un aspect traditionnel.

L'emploi des matériaux traditionnels apparents sur l'existant sera privilégié pour les extensions et pour les parties reconstruites

Dans le cas d'emploi de matériaux différents pour les extensions ou pour les parties reconstruites, ceux-ci devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels conservés sur le bâtiment originel

Toitures :

Les pentes d'origines devront être respectées dans le cadre de réfections.

Des pentes plus faibles pourront être accordées dans le cadre d'extensions.

Matériaux :

Hormis les bâtiments à usage d'activité agricole, toute construction doit être couverte en lauze ou en ardoise ou éventuellement avec un matériau similaire en forme et en couleur.

En cas d'extension, le matériau peut être identique à l'existant.

Murs :

Les murs en maçonnerie seront, soit en pierres de pays, appareillés de façon traditionnelle, soit crépis dans un ton similaire à la pierre locale.

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne finition et de ne pas porter atteinte au site.

Détails d'architecture :

Dans le cas d'une restauration, les éléments d'architecture ancienne doivent être conservés et restaurés.

Clôtures :

Seules les clôtures à vocation agricoles sont autorisées..

Article Aa 12 - Stationnement des véhicules

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

Article Aa13 - Espaces libres et plantations

Aux abords des constructions, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'extension des bâtiments pourra être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, en vue d'une meilleure intégration au site.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Aa 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de son caractère d'espace naturel.

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
2. Les constructions à usage artisanal, de bureaux, de commerce, hôtelier et de services.
3. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, autres que celles admises sous conditions à l'article N 2 ci-après.
4. Les installations classées, quel que soit leur régime.
5. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
6. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
7. L'ouverture de mines et carrières.
8. les constructions et installations agricoles.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules sont admises, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité (notamment pour la lutte contre l'incendie), à la gestion ainsi qu'à l'ouverture au public de ces espaces.
3. L'adaptation et le changement de destination des constructions existantes.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs dans les conditions prévues à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.
5. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure et les équipements de service public.

Dans le secteur Nri :

Le secteur est soumis au Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 2 juillet 1998.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage ou puits peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs individuels correspondant à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou dans les ruisseaux, canaux, valats, fossés, réceptacles naturels des ruissellements concentrés ou diffus du terrain et du versant concernés.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées. En cas contraire, les raccordements se feront le plus discrètement possible.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sous réserve des dispositions de la loi Barnier du 2 février 1995 (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à l'emprise des voies.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment 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 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point haut de référence correspond à l'égout du toit. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

La hauteur totale des constructions sera liée aux nécessités des activités sans pouvoir excéder 10 mètres.

La hauteur des immeubles existants faisant l'objet d'une restauration ne pourra excéder la hauteur de la construction initiale.

Article N 11 - Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordée 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, 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.

L'implantation et l'adaptation au sol du bâtiment seront choisies de façon à limiter les mouvements du terrain.

La hauteur des murs de soutènement à édifier sur le terrain et en limite de propriété devra se limiter au minimum nécessaire. La configuration et l'aspect de ces murs devront être adaptés aux éléments auxquels ils se raccrochent.

Les clôtures seront doublées d'une haie végétale.

Les caractéristiques architecturales des bâtiments, les matériaux et les couleurs à employer devront s'inspirer des constructions traditionnelles.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Aux abords des constructions, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La construction de bâtiment ou d'installation pourra être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, en vue d'une meilleure intégration au site.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nmh

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité des sites.

Il s'agit du périmètre autour du château qui est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques.

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

Article Nmh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
2. Les constructions à usage artisanal, de bureaux, de commerce, hôtelier et de services.
3. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, autres que celles admises sous conditions à l'article N 2 ci-après.
4. Les installations classées, quel que soit leur régime.
5. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
6. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
7. L'ouverture de mines et carrières.
8. Les parcs éoliens.
9. les constructions et installations agricoles.

Article Nmh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules sont admises, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité (notamment pour la lutte contre l'incendie), à la gestion ainsi qu'à l'ouverture au public de ces espaces.
2. L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface hors œuvre nette de la construction initiale.
3. L'adaptation et le changement de destination des constructions existantes.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs dans les conditions prévues à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.

5. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure et les équipements de service public.
6. Les agrandissements des constructions existantes.
7. Les constructions et installations nécessaires au maintien, au développement économique et à la gestion du site.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nmh 3 - Accès et voirie

Non réglementé.

Article Nmh 4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article Nmh 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Nmh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à l'emprise des voies.

Article Nmh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment 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 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Article Nmh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

Article Nmh 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Nmh 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point haut de référence correspond à l'égout du toit. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des immeubles existants faisant l'objet d'une restauration ne pourra excéder la hauteur de la construction initiale.

Article Nmh 11 - Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordée 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, 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.

L'implantation et l'adaptation au sol du bâtiment seront choisies de façon à limiter les mouvements du terrain.

La hauteur des murs de soutènement à édifier sur le terrain et en limite de propriété devra se limiter au minimum nécessaire. La configuration et l'aspect de ces murs devront être adaptés aux éléments auxquels ils se raccrochent.

Les clôtures seront doublées d'une haie végétale.

Les caractéristiques architecturales des bâtiments, les matériaux et les couleurs à employer devront s'inspirer des constructions traditionnelles.

Article Nmh 12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article Nmh 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Nmh 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NI

Caractère de la zone

Cette zone englobe les hameaux éloignés de la partie urbaine de la commune, dans lesquels l'assainissement des constructions doit être assuré par des dispositifs individuels dans le cas d'absence de réseau d'assainissement collectif. Elle a vocation principale d'habitat.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions nouvelles à usage d'habitation.
2. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
3. Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Les terrains de camping et de caravanage.
5. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
6. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
7. 6 L'ouverture de mines et carrières.
8. Les parcs éoliens.
9. les constructions et installations agricoles.

Article NI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. 2. L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface hors œuvre nette de la construction initiale.
2. Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NI 3 - Accès et voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

De la même manière, l'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article NI 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage ou puits peut être acceptée si la potabilité physique et bactériologique de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution ainsi qu'un débit suffisant en toutes saisons peuvent être considérés comme assurés.

Eaux usées

En l'absence de réseau public, les constructions doivent disposer d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou dans les ruisseaux, canaux, valats, fossés, réceptacles naturels des ruissellements concentrés ou diffus du terrain et du versant concernés.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées.

En cas contraire, les raccordements doivent être effectués le plus discrètement possible.

Article NI 5 - Caractéristiques des terrains

Tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant, en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur dans le cas d'absence de réseau d'assainissement collectif

Article NI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile et ayant une vocation de liaison, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise. Des implantations différentes pourront toutefois être autorisées dans la mesure où elles constituent la continuité d'un groupe de bâtiments préexistants et qu'elles ne posent pas problème au regard de la sécurité routière.

Le long des voies de desserte, le choix de l'implantation sera adapté à l'implantation des bâtiments voisins et respecter le caractère dominant du quartier.

Article NI 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Article NI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Le choix de l'implantation des bâtiments sur la même parcelle doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes où la distance minimale est de deux mètres

Les annexes et les petits bâtiments seront de préférence accolés aux bâtiments principaux ou implantés en limite de parcelle. Leur intégration pourra être favorisée par la plantation de bouquets d'arbustes ou de haies.

Article NI 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article NI 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

Le point haut de référence correspond à l'égout du toit.

En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

Article NI 11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur dans lequel elles sont implantées.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

Les caractéristiques architecturales des bâtiments, les matériaux et les couleurs à employer devront s'inspirer des recommandations suivantes.

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leurs proportions, aux constructions existantes voisines.

Elles devront, par les proportions de leurs éléments de façade, la hauteur et les proportions des baies, les matériaux et couleur de façade, les débords de toiture sur rue, les éléments de superstructure et matériaux de couverture, assurer une réelle continuité dans le paysage avec les constructions traditionnelles avoisinantes.

La notion de verticalité de l'ensemble des éléments de structure doit l'emporter sur celle de l'horizontalité (notamment en ce qui concerne les percements qui devront être à dominante de forme rectangulaire disposée verticalement).

Toutefois, une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où sa volumétrie et ses composantes s'intègrent bien dans le bâti environnant.

Matériaux :

Les restrictions de matériaux sont celles qui résultent des règles générales d'aspect.

Les revêtements en pierre de la région, les enduits de teinte naturelle présentant une finition de type traditionnel, les bétons bruts présentant un parement extérieur traité (béton lissé ou cannelé, agrégats de couleur, ...), le métal, le verre, le bois sont acceptés sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti.

Toitures :

Les toitures seront en règle générale à pans obliques.

Elles doivent respecter les lignes générales et la coloration des toitures des édifices voisins et en assurer autant que possible la continuité.

L'utilisation de tuiles mécaniques, et des matériaux pour constructions précaires déjà mentionnés (fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé,...) est interdite.

Les toitures-terrasses ne pourront être autorisées que sur les parties non vues des espaces publics..

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les accessoires de couverture seront réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

L'installation de capteurs solaires est autorisée s'ils s'intègrent de manière judicieuse au matériau de couverture

Les gaines de fumées et de ventilation seront regroupées dans les souches de fortes sections.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées sur rue d'un mur construit dans les mêmes matériaux et avec le même aspect extérieur que la construction édifiée sur le terrain à clore.

Article NI 12 - Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manoeuvre.

Il sera notamment exigé :

- 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation -

Pour les autres constructions Le nombre de place de stationnements doit correspondre aux besoins du bâtiment.

Article NI 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres des parcelles privatives doivent être aménagés et plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NI 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé