

Table des matières

NOTE LIMINAIRE.....	3
1.LE REGLEMENT DU P.L.U.....	4
2.QUELQUES DÉFINITIONS.....	5
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES.....	6
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION.....	7
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	7
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	11
ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES.....	14
ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE.....	15
TITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES.....	17
CHAPITRE 1.....	18
CHAPITRE 2.....	27
CHAPITRE 3.....	36
CHAPITRE 4.....	42
TITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER.....	46
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 2 AU.....	47
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AU.....	50
TITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES.....	55
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A.....	56
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE Ah.....	63
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE Ahe.....	69

TITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES.....	74
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE n.....	75
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE Nh	78
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NI.....	85
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NIpa.....	88

N O T E L I M I N A I R E

1. LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

- Article 1 :** Occupation et utilisation du sol interdites
- Article 2 :** Occupation et utilisation du sol admises sous conditions
- Article 3 :** Accès et voirie
- Article 4 :** Desserte par les réseaux
- Article 5 :** Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 :** Emprise au sol
- Article 10 :** Hauteur des constructions
- Article 11 :** Aspect extérieur – Clôtures
- Article 12 :** Stationnement
- Article 13 :** Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés
- Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol
- Article 15 :** Performances énergétiques et environnementales
- Article 16 :** Infrastructures et réseaux de communications électroniques

2. QUELQUES DÉFINITIONS

2.1. LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

La hauteur est la différence d'altitude entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et l'égout de la toiture ou l'acrotère. En cas de dénivellation, la hauteur prise en compte est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain.

2.2. OPERATIONS GROUPEES

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement.

2.3. UNITE FONCIERE

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant au même propriétaire ou à la même indivision.

2.4. BÂTIMENTS ANNEXES

- Une annexe est un bâtiment détaché du bâtiment principal
- Les annexes ne sont autorisées que sur l'unité foncière sur laquelle est déjà édifiée la construction principale, en aucun cas sur un terrain nu. Elle ne comprend aucune pièce de vie (comme une chambre, cuisine...)

2.5. VOIRIES, ACCES ET PLATEFORME

Un accès ne dessert qu'une seule construction principale.

Une voirie supporte la circulation d'engins motorisés.

Une voirie ou voie dessert plus d'une construction principale.

Le terme de plateforme intéresse les voiries ou voies. Elle va de limite privative à limite privative ; elle comprend la bande roulante où circulent les véhicules motorisés et parfois les vélos (aussi appelée chaussée), les zones de déplacements doux ou alternatifs (piéton, vélos...), les fossés ou noues...

2.6. SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces des plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (Ordonnance du 16 novembre 2011 – Article L. 112-1 du Code de l'urbanisme).

2.7. AGGLOMERATION

Le caractère aggloméré de la zone s'entend aux espaces compris dans des sections délimitées par des panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération.

T I T R E 1
D I S P O S I T I O N S G E N E R A L E S

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune de PRINQUIAU.

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

1. Seules quatre dispositions du RNU (Règlement National d'Urbanisme) demeurent applicables dans les communes dotées d'un PLU. Il s'agit des dispositions suivantes :

R.111-2 : salubrité ou sécurité publique

R. 111-4: protection des sites ou vestiges archéologiques

R.111-15 : protection de l'environnement

R. 111-21 : aspect des constructions

Les articles sont rappelés ci-après :

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R. 111-15

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

Article R. 111-21

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

2. L'Article L. 111-9 prévoit que « l'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération. »

3. L'Article L. 111-10 prévoit que « lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

4. L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme :

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

5. L. 111-6-1 du Code de l'Urbanisme :

« Sont interdites :

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risquent de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

-toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

-l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

-les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. »

6. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers, nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

c) à la réalisation d'aires de stationnement.

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

7. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

La délivrance du permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'Article L.111-4** du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. »

L'article R. 111-32 qui définit les conditions d'implantations des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.).

8. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

8.1. Se superposent aux règles du P.L.U. :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

8.2. S'ajoutent aux règles du P.L.U. :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire ...

8.3. Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain.
- Dans les secteurs où des entités archéologiques sont repérées aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur le Préfet, en application du décret n° 86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.
- Le périmètre de protection modifié du Logis de l'Escuray ...
- Les anciennes carrières ...
- Les zones inondables
- Les zones humides
- La zone de protection de 100 mètres autour de la station d'épuration...

8.4. Entités archéologiques :

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 induit des dispositions importantes en termes d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la DRAC est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

De même, les articles du Livre V, titre II, chapitre 4 du code du patrimoine (partie législative), et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien de la consommation et à l'investissement institue une redevance archéologique préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement, ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'état.

8.5. Risque sismique

Le zonage de 1991 relatif à la prévention du risque sismique divisait le territoire national en cinq zones de sismicité croissante : 0 – Ia – Ib – II – III (en terme probabiliste, dans une zone 0, la fréquence de retour d'un séisme d'intensité V (réveil des dormeurs) sur l'échelle MSK est supérieure à 100 ans).

L'évolution des connaissances scientifiques et la mise en œuvre d'une réglementation parasismique au niveau européen (Eurocode 8), ont nécessité une réévaluation du zonage en se basant sur une approche de type probabiliste (prise en compte des périodes de retour).

Une nouvelle carte de l'aléa sismique est entrée en vigueur le 1er mai 2011 par application du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010.

Ce nouveau zonage, en application du décret 2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique, divise la France en cinq zones d'aléa sismique croissant (1 très faible – 2 faible – 3 modéré – 4 fort – 5 très fort) ; d'après cette carte, Prinquiau est classée en zone 3 : aléa sismique modéré.

L'arrêté du 22 octobre 2010 abroge celui du 29 mai 1997 et redéfinit les règles de classification et de construction parasismiques applicables (forme générale des bâtiments, hauteur, fondations, maçonnerie, épaisseur des murs, charpente, ...) en fonction du zonage géographique mais également en fonction de la classification des bâtiments : les maisons individuelles, les ouvrages dits "à risque normal" répertoriés en 4 classes croissantes, de 1 (à faible enjeu) à 4 (structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise), et enfin les ouvrages dits "à risque spécial" comme les installations classées.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

- 1. Les zones urbaines U** sont des zones équipées, ou en voie de l'être (assainissement notamment). Les zones non équipées ne peuvent donc pas être qualifiées de zones urbaines, et les zones urbaines non entièrement équipées devront l'être totalement pendant la "durée de vie" du P.L.U.

Zone Ua

La zone **Ua** est un secteur déjà urbanisé. Elle englobe le centre traditionnel du bourg et de Caudry où la densité est la plus importante.

Un sous-secteur est indicé **pa**, en référence aux abords du site du château de l'Escuray où des prescriptions architecturales particulières sont prescrites.

Le caractère essentiel de la zone **Ua** est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du P.L.U. : constructions en alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées sous réserve que ces activités ne soient pas polluantes et n'apportent pas de nuisances.

Zone Ub

Cette zone correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de tissu pavillonnaire récent.

Le paysage urbain de la zone Ub est fondamentalement opposé à celui de la zone Ua : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important, vocation quasi-exclusive d'habitat, volumes bâtis moins importants.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées, sous réserve que ces activités ne soient pas polluantes et n'apportent pas de nuisances.

Elle comprend un secteur Ubpa, qui correspond aux abords du site du château de l'Escuray où des prescriptions architecturales particulières sont prescrites ainsi qu'un secteur Ubi, qui correspond à la zone urbaine en zone inondable sur les secteurs le Pont Souris et le Clos Boschet.

Zone Ue

La zone Ue est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y interdire les habitations nouvelles et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Il convient également de réduire les surfaces de contact entre activités et habitat.

Il comprend un secteur Uei qui correspond à un terrain concerné par la zone inondable.

Zone UL

La zone UL est destinée à l'accueil des équipements collectifs, culturels et de loisirs ou les ateliers communaux.

- 2. Les zones à urbaniser AU** correspondent globalement aux zones NA des anciens POS, et sont des zones naturelles non-équipées destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Zone 2AU

La zone 2AU a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

La zone 2AU est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'Electricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et/ou ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 2AU est fermée à l'urbanisation.

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la population et nécessitant une enquête publique.

La zone 1AU est une zone ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat. Elle se situe au niveau de la ZAC Multi site du bourg.

Zone 1AU

La zone **1AU** est un secteur à urbaniser ouvert, à vocation dominante d'habitat. Elle correspond à la première tranche d'urbanisation de la ZAC multisites.

- 3. Les zones agricoles A** sont des zones réservées à l'activité agricole.

Zone A

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique

des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
La zone A comprend un secteur Apa situé aux abords du site du château de l'Escuray.

Zone Ah

La zone Ah correspond aux zones bâties de hameaux des zones A où l'évolution des constructions existantes est permise, ainsi que des constructions nouvelles d'annexes, dans la mesure où elles n'apportent pas de gêne aux exploitations agricoles, ni n'induisent d'impacts sur les milieux naturels limitrophes.

Zone Ahe

La zone Ahe délimite les parties de hameaux accueillant des activités économiques artisanales (Ahe) ou à caractère économique social (Ahes). Il s'agit d'assurer la pérennité de l'existant sans encourager le développement de ces zones.

4. Les zones N comprennent les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage. Elle comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et des nuisances.

Zone N

Les zones naturelles et forestières N recouvrent les 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'espace naturel.

Zone Nh

La zone Nh correspond aux zones bâties de hameaux des zones N où l'évolution des constructions existantes est permise, ainsi que des constructions nouvelles d'annexes, dans la mesure où elles n'apportent pas de gêne aux exploitations agricoles, ni n'induisent d'impacts sur les milieux naturels limitrophes.

Elle comprend le secteur Nhpa, qui correspond aux abords du site du château de l'Escuray où des prescriptions architecturales particulières sont prescrites. Seul l'article Nh 1 diffère entre le secteur Nh et le secteur Nhpa.

Zone NL

La zone NL délimite les espaces à vocation d'équipements collectifs, comme la station d'épuration, ou à vocation de loisirs, comme le site de Boitouze.

Zone Nlpa

La zone Nlpa correspond au site du Château de l'Escuray où la collectivité veut permettre les activités liées aux loisirs, culturelles, socio culturelles, éducatif et à l'accueil du public sous certaines conditions.

5. Les terrains classés par le plan comme Espaces Boisés Classés (EBC) : boisement protégé au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme



Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.

Conformément à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme, « les coupes et abattages d'arbres sont soumis à « déclaration préalable » dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été « autorisé » ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise :

1o Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
2o Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du code forestier ;

3o Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4o Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du « Centre national » de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa).

5o Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article. »

6. Les Espaces Boisés Remarquables (EBR) : boisements protégés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.



Ils sont repérés au plan par un semis de ronds.

L'abattage des boisements existants dans les secteurs boisés devront faire l'objet d'une déclaration préalable. L'abattage sera justifié par l'aménagement d'un accès, d'une voie, d'une construction, ... mais des mesures compensatoires seront mises en place sur la même parcelle par la plantation de végétaux et ces mesures compensatoires seront explicitées dans la déclaration préalable. La plantation d'espèces identiques à celles supprimées ou essences locales sera privilégié.

Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. La coupe pour régénération et l'élagage des arbres pour du bois de chauffe sont autorisés.

7. Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux espaces verts

Ils sont repérés au plan par des croisillons fins et numérotés.



ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction après sinistre des bâtiments régulièrement édifiées ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de dix ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,... ;
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel ;
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique ;
- s'il s'agit d'installations classées non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

ARTICLE 6 PERMIS DE DEMOLIR

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le PPM du château de l'Escuray.

ARTICLE 7 PISCINES

Toute implantation d'une piscine devra respecter les reculs imposés aux articles 6 et 7 avec au minimum un recul au moins égal à la profondeur maximale de la piscine au droit de la limite.

Le recul doit être apprécié à partir de la bordure extérieure de l'abri, de la margelle ou de la terrasse attenante, compte tenu de la construction concomitante du bassin et des éléments encadrant cette dernière.

ARTICLE 8 ZONES HUMIDES

Au niveau des zones humides repérées aux plans de zonage, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

- les affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction, d'exploitation ou d'aménagement admis dans la zone ;
- les remblayages des zones humides et tous travaux contrariant le régime hydraulique existant sauf ceux admis sous condition ;
- les assèchements, drainage et mises en eau des zones humides, et la création de plans d'eau ;

Au niveau des zones humides repérées aux plans de zonage, les occupations et utilisations du sol admises sous condition d'une bonne insertion dans le site sont :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaire à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces,
- les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux, aux voies et équipement d'intérêt collectif ;

Au niveau des zones humides repérées aux plans de zonage, les seules opérations autorisées d'affouillements, exhaussements de sols ou dépôts de matériaux concerneront :

- l'entretien et le curage du réseau hydraulique,
- les projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

ARTICLE 9 Opposition à l'application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme :

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 10 RAPPELS

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

Clôtures

Les clôtures réalisées dans le périmètre protégé du Château de l'Escuray sont soumises à déclaration préalable.

Coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 du C. Urb. et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Le défrichement des bois non classés EBC, est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan en annexe, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 (codifiés aux articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement) relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières ou ferroviaires

TITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone **Ua** est un secteur déjà urbanisé. Elle englobe le centre traditionnel à la densité la plus importante.

Le caractère essentiel de la zone **Ua** est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du P.L.U. : constructions en alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Le secteur Uapa correspond aux abords du site du château de l'Escuray où des prescriptions architecturales particulières sont prescrites.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

Article Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1** Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 1.2** Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts et artisanales.
- 1.3** Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles admises dans l'article Ua2.
- 1.4** L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 1.5** La création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes.
- 1.6** L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs.
- 1.7** L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8** Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sur des terrains non bâtis.

- 1.9** Les changements de destination ayant pour conséquence la disparition des vitrines commerciales en **secteur Uapa**.

Article Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En zone Ua

- 2.1** Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 2.2** La transformation des établissements et des dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- 2.3** Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige.
- 2.4** Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, Electricité ...).
- 2.5** Le stationnement de caravanes, quelque en soit la durée, à condition d'être assuré dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

En outre, en secteur Uapa

- 2.6** Les démolitions affectant tout ou partie d'un édifice, d'une clôture ou d'un élément de clôtures à condition d'avoir fait l'objet d'un permis de démolir et de respecter une des conditions suivantes :
- de concerner un édifice, une clôture ou un élément de clôture reconnu insalubre ou menaçant la sécurité publique, quel que soit sa valeur patrimoniale
 - que la disparition de ces éléments ne porte pas atteinte à la qualité du site et des paysages environnant
 - que ceci n'aboutisse pas à la disparition totale d'un élément constitutif du patrimoine ou petit patrimoine communal ; sont notamment autorisées les démolitions ayant pour objet la rénovation-reconstruction restant dans l'esprit de la volumétrie, les matériaux et la trame de la construction de départ.

Article Ua 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par une servitude de passage (article 682 du Code Civil).

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir avec une largeur minimum de 4.00m.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies automobiles à créer auront une largeur minimale de plateforme de 5 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre les incendies.

Article Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

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

b) Eaux pluviales

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

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

4.3 Electricité et autres réseaux souples

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Lorsque les réseaux existants sont enfouis, l'extension nécessaire à la construction doit être réalisée en souterrain.

Dans les opérations d'aménagements ou constructions groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de l'autorisation d'urbanisme,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de l'autorisation d'urbanisme.

Article Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Bâtiments destinés aux équipements publics et d'intérêt collectifs (et notamment : écoles, sports, loisirs, social, médical, paramédical, ...)

Le nu des façades sera édifié soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en recul. Aucune règle particulière n'est prévue en cas de recul.

Autres bâtiments

Le nu des façades sera édifié à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations autres peuvent être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- Lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ; afin de ne pas rompre l'unité architecturale de l'ensemble, la construction est autorisée au même alignement que l'existant sur tout ou partie de la façade, et sous réserve d'être réalisée en harmonie avec la construction existante tant pour le bâtiment que pour les clôtures en façade.
- Lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ; l'implantation à l'alignement pourra n'être admise que sur une seule des voies à condition de ne pas rompre l'unité architecturale de l'ensemble ; le recul minimum par rapport à l'alignement de l'autre voie devra alors être égal ou supérieur à 3 m.

- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière; le recul minimum par rapport à l'alignement de la voie devra alors être égal ou supérieur à 3 m.
- **En zone Uapa** uniquement, lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de plus de 2 m de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade,...*) se fait en harmonie avec la construction qu'ils prolongent.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe à la construction principale.
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant.

Des implantations différentes pourront également être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article Ua 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Bâtiments destinés aux équipements publics et d'intérêt collectif (et notamment : écoles, sports, loisirs, social, médical, paramédical, ...)

Les constructions doivent être édifiées soit en appui sur les limites séparatives, soit en retrait. Aucune règle particulière n'est prévue en cas de recul.

Autres bâtiments

Pour les limites séparatives, tout point de la construction peut être implanté soit en limite séparative soit à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- En zone Uapa, lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 15 m, et qu'elle ne permet donc pas une bonne économie de la construction ; le bâtiment pourra alors être édifié en retrait par rapport à l'une des deux limites donnant sur voie. Dans ce cas, la distance du retrait de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.
- En zone Uapa lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de plus de 2 m de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade,...*) est identique à la construction qu'ils prolongent ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

Des implantations différentes pourront également être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

Article Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines. La hauteur des extensions et rénovations devra être égale ou inférieure à la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est fixée à 7 m à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux par rapport au terrain naturel. De plus, le comble est aménageable sur 1 niveau.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général.

Article Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le paysage environnant.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit. L'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie est interdit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception conforme aux principales expressions architecturales de la commune.

Toute intervention sur les édifices anciens traditionnels devra restituer le caractère du bâtiment (ouvertures, occultation, menuiseries,...).

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2. Toitures

Les toitures des constructions principales autorisées dans la zone doivent avoir deux pentes principales et être réalisées en ardoise en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente sera comprise entre 30° et 45° où identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

En cas d'habitat bio climatique (toiture végétalisée, dispositifs solaires...), des pentes ou matériaux de toits différents seront autorisés si le projet s'intègre dans son environnement.

Les toitures de type terrasse sont autorisées dans le cas d'un projet de facture contemporaine marquée si le projet s'intègre dans son environnement.

Certains éléments d'accompagnement de la construction principale ou certaines annexes en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés si le projet s'intègre dans son environnement.

Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Au-delà d'une largeur de 4 m mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente ou en toiture terrasse

Les toitures des constructions autorisées en **secteur Uapa** doivent être réalisées en ardoise.

Les éléments de décors (corniche, lucarne, souche de cheminée, faîtage traditionnel, zinguerie...) doivent être conformes avec ceux traditionnellement utilisés sur la commune.

Ces règles ne concernent pas les équipements collectifs ou d'intérêt général.

3. Clôtures

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie, en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

En zone Ua

- **A l'alignement**, les clôtures seront constituées soit :
 - d'une clôture pleine (maçonnée) ou opaque d'une hauteur maximale de 1.00 m.
 - d'un grillage, grille ou lisses, d'une hauteur maximale de 1.50 m.
 - d'une clôture pleine ou opaque d'une hauteur maximale de 1.00 m surmontées d'un grillage, lisses ou grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.50 m
 - d'une haie vive seule ou en doublement
- **En limite séparative**, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 m de hauteur.
- L'utilisation des plaques de béton n'est autorisée qu'en dehors de l'alignement et de la marge de recul.

En secteur Uapa

- **A l'alignement**, les clôtures seront constituées d'un mur bahut (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits, éventuellement agrémenté d'un appareillage en brique) et leur hauteur sera limitée 1,00 m maximum. Elles pourront être surmontées d'une grille simple ou travaillée l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,50 m. Les piliers, les décors devront être réalisés en harmonie avec la clôture en brique ou en granit.
- **En limite séparative**, le traitement des clôtures devra être réalisé en harmonie avec l'environnement existant. La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 m.

4. Annexes

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit. Pour les façades et la toiture, l'emploi de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie est interdit.

Article Ua 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le nombre d'aires de stationnement imposé ci-dessous correspond à un minimum pour le stationnement destiné aux habitations.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Constructions à usage d'habitation, y compris changement de destination :
Une place de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris). En cas d'opération d'ensemble de plus de 5 logements, il est prévu une place minimum de stationnement collectif en dehors des parcelles privatives par groupe de 3 logements. Les projets ne générant pas de surface plancher ou d'emprise au sol supplémentaire ne sont pas soumis aux exigences de création de places de stationnement. Toutefois, le nombre de place devra correspondre aux besoins de stationnement estimés du projet.
2. Constructions à usage de bureau et services :
Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.
3. Constructions à usage commercial :
Une surface de stationnement par 60 m² de surface de vente, au-delà de 350 m².
4. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :
Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.
5. Modalités d'application : (art L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme) :
« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa

précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition « ou de la concession » de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Article Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes de qualité et d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales, assurant une diversité proche des haies bocagère locales. La constitution de haies vives est fortement recommandée.

Article Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article Ua 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article Ua 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE Ub

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de tissu pavillonnaire récent.

Le paysage urbain de la zone **Ub** est opposé à celui de la zone Ua : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important, vocation quasi-exclusive d'habitat, volumes bâtis moins importants.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, bureaux, services...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

La zone Ub comprend plusieurs secteurs :

- un secteur **Ubpa**, qui correspond aux abords du site du château de l'Escuray où des prescriptions architecturales particulières sont prescrites ;
- un secteur **Ubi**, qui correspond de parcelles construites situées dans la zone d'inondabilité recensée au Clos Boschet et au Pont Souris, dans lequel tout exhaussement de sol toute construction autre qu'annexe sont interdits.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

Article Ub 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

En zones Ub, Ubi et Ubpa

- 1.1 Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 1.2 Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts et artisanales.
- 1.3 Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles admises dans l'article Ub 2.
- 1.4 L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 1.5 La création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes.
- 1.6 L'implantation d'habitations légères de loisirs.

- 1.7 L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8 Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sur des terrains non bâtis.

De plus, en secteur Ubi

- 1.9 Sont interdits les exhaussements des sols ainsi que toute construction autre que des annexes autorisées à l'article 2.7.

Article Ub 2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En zones Ub et Ubpa

- 2.1 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 2.2 La transformation des établissements et des dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- 2.3 Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article Ub 1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige.
- 2.4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 2.5 Le stationnement de caravanes, quelque en soit la durée, dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

En secteur Ubpa

- 2.6 Les démolitions affectant tout ou partie d'un édifice, d'une clôture ou d'un élément de clôtures à condition d'avoir fait l'objet d'un permis de démolir et de respecter une des conditions suivantes :
- de concerner un édifice, une clôture ou un élément de clôture reconnu insalubre ou menaçant la sécurité publique, quel que soit sa valeur patrimoniale
 - que la disparition de ces éléments ne porte pas atteinte à la qualité du site et des paysages environnant
 - que ceci n'aboutisse pas à la disparition totale d'un élément constitutif du patrimoine ou petit patrimoine communal ; sont notamment autorisées les

démolitions ayant pour objet la rénovation-reconstruction restant dans l'esprit de la volumétrie, les matériaux et la trame de la construction de départ.

En secteur Ubi

- 2.7** Seules sont autorisées, dans le respect du caractère inondable des parcelles :
- les extensions des constructions existantes à conditions d'être de 30m² maximum d'emprise au sol et de ne pas être de nature à créer un nouveau logement
 - les annexes aux constructions existantes sans création de logement

Article Ub 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par une servitude de passage (article 682 du Code Civil).

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir avec une largeur minimum de 4.00 m.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Aucun accès direct n'est autorisé sur les RD 100 et RN 171. Les accès sur la RD 204 doivent être regroupés et limités. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies automobiles à créer auront une largeur minimale de plateforme de 5 m

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment, les véhicules de lutte contre les incendies,

Article Ub 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur, et doit prévoir son raccordement futur en séparatif.

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

b) Eaux pluviales

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

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

4.3 Electricité et autres réseaux souples

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Lorsque les réseaux existants sont enfouis, l'extension nécessaire à la construction doit être réalisée en souterrain.

Dans les opérations d'aménagements ou constructions groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de l'autorisation d'urbanisme,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de l'autorisation d'urbanisme.

Article Ub 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement et notamment pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome performant, si besoin.

Article Ub 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

La façade des constructions principales doivent être édifiées en recul de :

- 5,00 m minimum et 25 m maximum par rapport à l'alignement des voies et places.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ; dans ce cas une implantation au minimum dans le même alignement que la construction existante pourra être exigée.
- Lorsqu'il s'agit d'une annexe projetée au-delà de 25m vis-à-vis de l'alignement des voies.
- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière; le recul minimum par rapport l'alignement de la voie devra alors être égal ou supérieur à 3 m.
- Pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article Ub 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point de la construction doit être implanté soit en limite séparative, soit à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m.

Les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul de 1m minimum. Au-delà de 20m² d'emprise au sol, les annexes sont soit en limite séparative ou en recul de 3m minimum

Des implantations autres sont possibles lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; dans ce cas, l'extension pourra conserver le recul initial sans le réduire.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article Ub 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article Ub 9. EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article Ub 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines. La hauteur des extensions et rénovations devra être égale ou inférieure à la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 m à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux par rapport au terrain naturel. De plus, le comble est aménageable sur 1 niveau.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général.

Article Ub 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le paysage environnant.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit. L'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie est interdit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception conforme aux principales expressions architecturales de la commune.

Toute intervention sur les édifices anciens traditionnels devra restituer le caractère du bâtiment (ouvertures, occultation, menuiseries,...).

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2. Toitures

En zone Ub

L'usage de la tuile (hors assimilé ardoise), de la tôle ondulée ou de matériaux de fortune est interdit.

Constructions principales

La forme et l'aspect des toitures sont libres. Cependant l'égout des toits ou les acrotères des toitures des constructions doivent faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Annexes

Au-delà d'une largeur de 4 m mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente ou en toiture terrasse.

En secteur Ubpa

Les toitures des constructions traditionnelles principales doivent avoir deux pentes principales. Les toitures des constructions autorisées doivent être réalisées en ardoise.

Les éléments de décors (corniche, lucarne, souche de cheminée, faîtage traditionnel, zinguerie...) doivent être conformes avec ceux traditionnellement utilisés sur la commune.

En cas d'habitat bio climatique (toiture végétalisée, dispositifs solaires...), des pentes de toits différentes seront autorisées si le projet s'intègre dans son environnement.

Les toitures de type terrasse sont autorisées dans le cas d'un projet de facture contemporaine marquée si le projet s'intègre dans son environnement.

Certains éléments d'accompagnement de la construction principale ou certaines annexes en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés si le projet s'intègre dans son environnement.

Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné

Au-delà d'une largeur de 4 m mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

3. Clôtures

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie, en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

En zone Ub

- **A l'alignement** et dans la marge de recul définie à l'article Ub6, les clôtures sont constituées soit :
 - d'une clôture pleine ou opaque d'une hauteur maximale de 1.00m.
 - d'un grillage, grille ou lisses, d'une hauteur maximale de 1.50m.
 - d'une clôture pleine ou opaque d'une hauteur maximale de 1.00m surmontées d'un grillage, lisses ou grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.50m
- d'une haie vive seule ou en doublement
- **En limite séparative**, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 m.
- L'utilisation des plaques de béton n'est autorisée qu'en dehors de l'alignement et des marges de recul.

En secteur Ubpa

- **A l'alignement**, les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur bahut (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits, éventuellement agrémenté d'un appareillage en brique) et leur hauteur sera limitée à 1.00m maximum. Elles pourront être surmontées d'une grille simple ou travaillée l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.50m. Elles pourront éventuellement être doublées une haie vive. Les piliers, les décors devront être réalisés en harmonie avec la clôture en brique ou en granit.
 - soit d'une haie taillée.
- **En limite séparative**, le traitement des clôtures devra être réalisé en harmonie avec l'environnement existant. La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 m.

En secteur Ubi

- L'utilisation des plaques de béton n'est autorisée qu'en dehors de l'alignement et des marges de recul.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- **A l'alignement** et dans la marge de recul définie à l'article Ub6 :
 - d'une clôture pleine ou opaque (ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux) d'une hauteur maximale de 1.00m.
 - d'un grillage, grille ou lisses, d'une hauteur maximale de 1.50m.

- d'une clôture pleine ou opaque (ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux) d'une hauteur maximale de 1.00m surmontées d'un grillage, lisses ou grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.50m

- **En limite séparative**, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 m.

4. Annexes

En zone Ub et Ubpa

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit. Pour les façades et la toiture, l'emploi de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie est interdit.

En secteur Ubi

Seules sont autorisées les annexes répondant aux conditions cumulées suivantes :

- Etre inférieure à 20 m².
- Avoir une implantation ne venant pas perturber le bon écoulement des eaux.
- Etre constituée de matériaux supportant le caractère inondable des terrains.
- Avoir un dispositif électrique dont la réalisation est compatible avec le caractère inondable des terrains.

Article Ub 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le nombre d'aires de stationnement imposé ci-dessous correspond à un minimum pour le stationnement destiné aux habitations.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Constructions à usage d'habitation, y compris changement de destination :
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris). En cas d'opération d'ensemble de plus de 5 logements, il est prévu une place minimum de stationnement collectif en dehors des parcelles privatives par groupe de 3 logements.
2. Constructions à usage de bureau et services :
Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.
3. Constructions à usage commercial :
Une surface de stationnement par 60 m² de surface de vente, au-delà de 350 m².
4. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :
Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.
5. Modalités d'application : (art L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme) :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition « ou de la concession » de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Article Ub 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes de qualité et d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales assurant une diversité proche des haies bocagère locales. La constitution de haies vives est fortement recommandée.

Article Ub 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article Ub 15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article Ub 16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE Ue

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone Ue est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y interdire les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Il convient également de réduire les surfaces de contact entre activités et habitat afin de minimiser les risques et les nuisances

Un secteur **Uei**, qui correspond aux parcelles concernées par la zone d'inondabilité recensée, dans lequel tout exhaussement de sol et toute construction autre que annexe et aménageant de surfaces sont interdits.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

Article Ue 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1** les constructions à usage d'habitation,
- 1.2** les constructions à usage d'activité industrielle ou de commerces de détail, autres que celles visées à l'article Ue2,
- 1.3** les constructions liées aux activités agricoles, industrielles.
- 1.4** le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
- 1.5** les terrains aménagés pour le camping et caravaning, les mobil homes ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.6** l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

En secteur Uei

- 1.7** Sont interdits les exhaussements des sols ainsi que toute construction autre que celles définies à l'article 2.

Article Ue 2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En zone Ue

- 2.1 Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'exercice des activités économiques : services, artisanat.
- 2.2 Les constructions et installations à usage de commerce de détail à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée sur la zone, qu'elles soient incluses dans le bâtiment principal d'activité et que leur surface de plancher n'excède pas 10 % de la surface plancher total dudit bâtiment, dans la limite de 100 m².
- 2.3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général à condition d'être nécessaires au fonctionnement des établissements et de la zone.
- 2.4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (assainissement, eau potable, Electricité ...) et d'intérêt collectif.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.5 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 2.6 Les hôtels et les restaurants.

En zone Uei

- 2.7 Seuls sont autorisées les annexes et hangars aux constructions existantes et les aménagements de surface (exemple : parking, air de manœuvre...) ne portant pas atteinte au libre écoulement des eaux.

Article Ue 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par une servitude de passage (article 682 du Code Civil).

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir avec une largeur minimum de 4.00m.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Aucun accès direct n'est autorisé sur les RD 100 et RN 171. Les accès sur la RD 204 doivent être regroupés et limités. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies automobiles à créer auront une largeur minimale de plateforme de 5 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 100. Les accès sur la RD 771 doivent être limités et regroupés.

Article Ue 4. CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à l'assainissement collectif lorsque celui-ci existe. En son absence, un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur est autorisé. L'évacuation des eaux non domestiques peut être soumise à prétraitement, conformément à la législation en vigueur.

b) Eaux pluviales

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

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

4.3 Electricité et autres réseaux souples

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Lorsque les réseaux existants sont enfouis, l'extension nécessaire à la construction doit être réalisée en souterrain.

Dans les opérations d'aménagements ou constructions groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de l'autorisation d'urbanisme,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de l'autorisation d'urbanisme.

Article Ue 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques du terrain (naturel du sol, surface) devront permettre le cas échéant la réalisation d'un dispositif de pré-traitement des eaux résiduaires industrielles.

Article Ue 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- de 35,00 m minimum par rapport à l'axe de la RD100, au sud de la RN171
- de 25,00 m minimum par rapport à l'axe des RD100, 771, 204 et 965
- 5,00 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies et des places.
- 2 m par rapport à la limite d'emprise SNCF

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant.
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière; le recul minimum par rapport l'alignement de la voie devra alors être égal ou supérieur à 3 m.

Article Ue 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.

La construction peut toutefois être réalisée en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

D'autre part, il est exigé un recul de 10 m pour toutes les constructions et installations nouvelles par rapport aux limites séparatives avec les zones U, AU, Ah et Nh.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant.

Article Ue 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article Ue 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

Article Ue 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants... ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes...

La hauteur maximale de toute autre construction ne doit pas excéder 9 m à l'égout de toiture.

Article Ue 11. ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction principale comme de construction annexe, de dépôt extérieur devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie.

Les clôtures minérales opaques sont limitées à 0,50 m de hauteur. Au-delà, elles seront exclusivement constituées d'un grillage soudé, de couleur neutre.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2,50 m.

Les végétaux employés en clôture devront être des espèces autochtones en mélange (3 espèces au moins).

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie, en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

De plus en secteur Uei, seules sont autorisées les annexes et hangars répondant aux conditions cumulées suivantes :

- Avoir une implantation ne venant pas perturber le bon écoulement des eaux.
- Etre constituée de matériaux supportant le caractère inondable des terrains.
- Avoir un dispositif électrique dont la réalisation est compatible avec le caractère inondable des terrains.

Article Ue 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le nombre d'aires de stationnement imposé ci-dessous correspond à un minimum pour le stationnement destiné aux habitations mais également à un maximum pour le stationnement destiné aux autres bâtiments que les habitations (Article R. 123-9 C. Urb.).

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Constructions à usage de bureau, commerce et services :

Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

2. Constructions à usage artisanal :
Une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher construite.
3. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :
Trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.
4. Modalités d'application : (art L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme) :
« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition « ou de la concession » de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues au premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Article Ue 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales, assurant une diversité proche des haies bocagère locales. La constitution de haies vives est fortement recommandée.

Article Ue 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article Ue 15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article Ue 16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UL est destinée à l'accueil des équipements publics, des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs.

Article UL 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires à l'accueil des équipements publics, des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs, et notamment :

- Les constructions d'habitation, excepté les logements de fonction,
- les constructions à usage d'activité agricole, industrielle et artisanale,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Article UL 2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1** Les constructions, installations et équipements à condition d'être liés et nécessaires à l'accueil des équipements publics, des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs.
- 2.2** Les logements de fonction à condition qu'ils soient destinés à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone.
- 2.3** Les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- 2.4** Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des équipements.
- 2.5** Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, Electricité ...).
- 2.6** Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

Article UL 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par une servitude de passage (article 682 du Code Civil).

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir avec une largeur minimum de 4.00m.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées notamment, en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies automobiles à créer auront une largeur minimale de plateforme de 5 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment, les véhicules de lutte contre les incendies.

Article UL 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à l'assainissement collectif lorsque celui-ci existe. En son absence, un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur est autorisé.

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

b) Eaux pluviales

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

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

4.3 Electricité et autres réseaux souples

Les réseaux électricité téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article UL 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UL 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions peuvent être implantées à partir de l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant.
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière; le recul minimum par rapport l'alignement de la voie devra alors être égal ou supérieur à 3 m.

Article UL 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article UL 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article UL 9. EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article UL 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UL 11. ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

1. Les bâtiments

Une cohérence architecturale devra être recherchée entre les bâtiments à travers les volumes, leur implantation, à travers la simplicité des matériaux de parement (béton, bardage métallique, verre), le choix des couleurs.

2. Les clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 m.

Les clôtures séparatives espaces publics / espaces privés seront constituées d'un grillage et/ou d'une haie vive.

3. Annexes

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit. Pour les façades et la toiture, l'emploi de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie est interdit.

Article UL 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain concerné par le projet.

Article UL 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes de qualité et d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales, assurant une diversité proche des haies bocagère locales. La constitution de haies vives est fortement recommandée.

Article UL 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UL 15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UL 16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

TITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 2 AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 2AU a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

La zone 2AU est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 2AU est fermée à l'urbanisation.

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières, en concertation avec la population et nécessitant une enquête publique.

Article 2 AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions ou modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2 AU2.

Article 2 AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation ultérieure du site à des fins urbaines : les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (assainissement, eau potable, Electricité ...) ou des établissements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

Article 2 AU 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

Article 2 AU 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public

d'assainissement lorsque celui-ci existe. En son absence, un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur est autorisé.
L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

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

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

4.3 Electricité et autres réseaux souples

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Lorsque les réseaux existants sont enfouis, l'extension nécessaire à la construction doit être réalisée en souterrain.

Dans les opérations d'aménagements ou constructions groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de l'autorisation d'urbanisme,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de l'autorisation d'urbanisme.

Article 2 AU 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 2 AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, équipements et installations autorisés pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

Article 2 AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative sur un seul côté,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives avec un minimum de 1 m.

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

Sans objet.

Article 2 AU 9. EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article 2 AU 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article 2 AU 11. ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la commune.

Article 2 AU 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article 2 AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes de qualité et d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article 2 AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 2 AU 15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 2 AU 16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone **1AU** est un secteur à urbaniser ouvert, à vocation dominante d'habitat. Elle correspond à la première tranche d'urbanisation de la ZAC multisite

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

Article 1AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1** Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 1.2** Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts et artisanale.
- 1.3** La création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes.
- 1.4** L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs.
- 1.5** L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6** Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sur des terrains non bâtis.

Article 1AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.7** Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige.
- 2.8** Les activités de service à condition d'être compatible avec la vocation dominante d'habitat de la zone
- 2.9** Le stationnement de caravanes, quelque en soit la durée, à condition d'être assuré dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

3.3 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par une servitude de passage.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir avec une largeur minimum de 4.00m.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.4 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies automobiles à créer auront une largeur minimale de plate forme de 5 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre les incendies.

Article 1AU 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle générant doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

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

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

4.3 Electricité et autres réseaux souples

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Lorsque les réseaux existants sont enfouis, l'extension nécessaire à la construction doit être réalisée en souterrain.

Dans les opérations d'aménagements ou constructions groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de l'autorisation d'urbanisme,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de l'autorisation d'urbanisme.

Article 1AU 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 1AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les annexes.

Article 1AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limites séparatives, tout point de la construction principale peut être implanté soit en limite séparative soit à 3 m minimum de la limite.

Les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul de 1m minimum. Au-delà de 20m² d'emprise au sol, les annexes sont soit en limite séparative ou en recul de 3m minimum.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article 1AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article 1AU 9. EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

Article 1AU 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m à l'égout du toit, ou bien 3 niveaux par rapport au terrain naturel. De plus, le comble est aménageable sur 1 niveau.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général.

Article 1AU 11.ASPECT EXTERIEUR

1.Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le paysage environnant.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit. L'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie est interdit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception conforme aux principales expressions architecturales de la commune.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.Toitures

Constructions principales

La forme et l'aspect des toitures sont libres. Cependant l'égout des toits ou les acrotères des toitures des constructions doivent faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Annexes

Au-delà d'une largeur de 4 m mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente ou en toiture terrasse.

3. Clôtures

- **A l'alignement**, les clôtures sont constituées d'une haie végétale doublée éventuellement soit :
 - d'une clôture pleine ou opaque d'une hauteur maximale de 1.00m.
 - d'un grillage, grille ou lisses, d'une hauteur maximale de 1.50m.
 - d'une clôture pleine ou opaque d'une hauteur maximale de 1.00m surmontées d'un grillage, lisses ou grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.50m

- **En limite séparative**, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 m. Les murs ou claustra sont autorisés en limites séparatives sur une hauteur de 1.80m maximum et sur une longueur de 5m maximum uniquement dans le prolongement d'un mur d'habitation en mitoyenneté. Dans les autres cas, les clôtures seront constituées de haie et/ou grillage
- L'utilisation des plaques de béton n'est autorisée qu'en dehors de l'alignement.

4. Annexes

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit. Pour les façades et la toiture, l'emploi de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie est interdit.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Constructions à usage d'habitation :
Deux places de stationnement extérieur par logement, aménagées sur la propriété.
2. Constructions à usage de bureau et services :
Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

Article 1AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes de qualité et d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales assurant une diversité proche des haies bocagère locales. La constitution de haies vives est fortement recommandée.

Article 1AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 1AU 15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 1AU 16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

TITRE 4

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les zones agricoles A sont des zones exclusivement réservées à l'activité agricole.

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Sont cependant autorisés en zone A, les travaux de confortation des constructions existantes (*travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité*), agricoles ou non, mais non la rénovation, la réhabilitation ou l'extension des constructions non agricoles.

Elle comprend la zone Apa, qui correspond aux abords du site du château de l'Escuray où des prescriptions architecturales sont édictées.

Article A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions nouvelles, installations et utilisations du sol non directement nécessaires aux exploitations agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus en zones humides identifiées sur les plans de zonage, sont interdits :

- les affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction, d'exploitation ou d'aménagement admis dans la zone ;
- les remblayages des zones humides et tous travaux contrariant le régime hydraulique existant sauf ceux admis sous condition ;
- les assèchements, drainage et mises en eau des zones humides, et la création de plans d'eau ;

Article A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 La construction, l'aménagement, la restauration, l'extension, la mise aux normes des constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, tels que les bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage,...à condition d'être situés à 100 m minimum de la limite des zones U, AU, Ah et Nh.

2.2 La construction ou le changement de destination de bâtiments agricoles à vocation de logements de fonction pour des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, et à condition d'être implantés soit à une distance maximale de 50 mètres à partir des bâtiments existants de l'exploitation, soit dans la continuité du bâti existant situé à proximité (hameau, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.

2.3 La construction et l'extension des annexes aux logements de fonction.

2.4 La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à condition d'être lié à l'activité agricole ou dans le cadre d'activité de diversification agricole assurant la pérennité de celle-ci

- 2.5** L'aménagement, l'extension mesurée, la reconstruction après sinistre des logements d'habitation autorisés dans la zone.
- 2.6** Les locaux annexes nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette,...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.
- 2.7** Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone, et ceux nécessaires pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique.
- 2.8** Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité agricole ou dans le cadre d'activités de diversification agricole assurant la pérennité de celle-ci.
- 2.9** Les cheminements piétons et le mobilier liés aux indications touristiques, ainsi que leur entretien.
- 2.10** L'aménagement et le renforcement des chemins ruraux à condition d'être hors zone humide.
- 2.11** Les abris et installations nécessaires aux ouvrages hydrauliques.
- 2.12** Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- 2.13** Les équipements publics ou d'intérêt général liés aux réseaux (assainissement, eau potable, électricité, téléphone, château d'eau, ouvrages hydrauliques etc) à la gestion des voies.
- 2.14** **De plus en secteur Apa**, les démolitions affectant tout ou partie d'un édifice, d'une clôture ou d'un élément de clôtures à condition d'avoir fait l'objet d'un permis de démolir et à condition de respecter une des conditions suivantes :
- de concerner un édifice, une clôture ou un élément de clôture reconnu insalubre ou menaçant la sécurité publique, quel que soit sa valeur patrimoniale
 - que la disparition de ces éléments ne porte pas atteinte à la qualité du site et des paysages environnant
 - que ceci n'aboutisse pas à la disparition totale d'un élément constitutif du patrimoine ou petit patrimoine communal ; sont notamment autorisées les démolitions ayant pour objet la rénovation-reconstruction restant dans l'esprit de la volumétrie, les matériaux et la trame de la construction de départ.
- 2.15** **De plus en zones humides**, les occupations et utilisations du sol admises sous condition d'une bonne insertion dans le site sont :
- les constructions et installations strictement liées et nécessaire à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces,
 - les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux, aux voies et équipement d'intérêt collectif ;

- 2.16** Les seules opérations autorisées d'affouillements, exhaussements de sols ou dépôts de matériaux concernent :
- l'entretien et le curage du réseau hydraulique,
 - les projets de compensation liés à la destruction de zones humides

Article A 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par une servitude de passage (article 682 du Code Civil).

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir avec une largeur minimum de 4.00m.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie. Hors agglomération, les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD 100 et RN171.

Les accès sur les RD 965, 204, 771 seront limités et regroupés.

Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les voies automobiles à créer auront une largeur minimale de plateforme de 5 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article A 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

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

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à l'assainissement collectif lorsque celui-ci existe. En son absence, un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur est autorisé.

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

b) Eaux pluviales

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

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

4.3. Electricité et autres réseaux souples

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Lorsque les réseaux existants sont enfouis, l'extension nécessaire à la construction doit être réalisée en souterrain.

Article A 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- RN 165, RN 171: 100 m
- hors agglomération :
 - RD 100 : au sud de la RN171: 35 m
 - au sud de la RN165 : 25 m
 - RD 204, 771 et 965 : 25 m
- Autres voies : 5 m
- Voies SNCF : 2 m par rapport à la limite de l'emprise.

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité

architecturale avec celle-ci (excepté pour les marges de recul des routes départementales);

- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; dans ce cas, l'extension pourra conserver le recul initial sans le réduire ;
- lorsque le projet de construction est motivé par une mise aux normes sanitaires.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...) avec un minimum de 7 m de recul par rapport à l'alignement des routes départementales.
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière; le recul minimum par rapport à l'alignement de la voie devra alors être égal ou supérieur à 3 m.

Article A 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en appui sur les limites séparatives, soit en retrait d'au moins 3 m.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de 3 m de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante. Cette disposition ne s'applique pas en cas de construction motivée par une mise aux normes sanitaires.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éolienne, réseaux divers,...).

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

Sans objet.

Article A 9. EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

Article A 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec le cadre environnant et notamment en cas d'extension.

La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 7 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ou bien 2 niveaux.

La hauteur des bâtiments agricoles et ouvrages techniques autorisés dans la zone est de 10 m à l'égout du toit, sauf pour les silos où il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Article A 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le paysage environnant.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception conforme aux principales expressions architecturales de la commune.

2. Toitures

Les toitures des constructions d'habitations autorisées dans la zone doivent avoir deux pentes principales et être réalisées en ardoise en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente sera comprise entre 30° et 45° où identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

En cas d'habitat bio climatique (toiture végétalisée, dispositifs solaires...), des pentes ou matériaux de toits différents seront autorisés si le projet s'intègre dans son environnement.

Les toitures de type terrasse sont autorisées dans le cas d'un projet de facture contemporaine marquée si le projet s'intègre dans son environnement.

Certains éléments d'accompagnement de la construction principale ou certaines annexes en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés si le projet s'intègre dans son environnement.

Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Au delà d'une largeur de 4 m mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente ou en toiture terrasse.

3. Clôtures

- **En façade sur rue et dans la marge de recul** définie à l'article A6.
 - d'une clôture pleine ou opaque d'une hauteur maximale de 1,50 m.
 - d'un grillage, grille ou lisses, d'une hauteur maximale de 1.50 m.
 - d'une clôture pleine ou opaque d'une hauteur maximale de 1.00 m surmontées d'un grillage, lisses ou grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.50 m.
 - d'une haie vive seule ou en doublement

- **En limite séparative**, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 m.

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les clôtures à usage agricole, à condition que, dans les zones inondables, elles n'entravent pas la libre circulation des eaux.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie, en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

4. Zone Apa

De plus, en zone Apa, les constructions doivent s'intégrer à l'environnement du château de l'Escuray. Les bâtiments devront ainsi être bien intégrés dans le paysage afin de limiter leur impact visuel. Ceci passe par un travail sur les matériaux, la volumétrie, l'implantation des bâtiments eux-mêmes et par un travail sur le choix d'essences végétales accompagnant les constructions.

Article A 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article A 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales assurant une diversité proche des haies bocagère locales. La constitution de haies vives est fortement recommandée.

Article A 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

Article A 15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article A 16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE Ah

CARACTERE DE LA ZONE Ah

La zone Ah correspond aux zones bâties des zones A où l'évolution des constructions existantes est permise, ainsi que des constructions nouvelles d'annexes, dans la mesure où elles n'apportent pas de gêne aux exploitations agricoles et n'induisent pas d'impacts sur les milieux naturels limitrophes.

Article Ah 1.OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les constructions et installations nouvelles excepté celles admises à l'article Ah 2, ainsi que le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sur des terrains non bâtis.

Article Ah 2.OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1** Le changement de destination ou d'affectation des constructions existantes d'intérêt patrimonial local reconnu par ses matériaux et sa volumétrie ; sous réserve que les distances vis-à-vis des bâtiments agricoles voisins éventuels ne soient pas réduites et :
 - 2.1.1 – d'être à usage d'habitation
 - 2.1.2 – ou d'être à usage de gîte ou restauration/bar.

- 2.2** L'aménagement, la restauration et l'extension « mesurée » des constructions existantes sans création de logement supplémentaire et sous réserve que :
 - l'extension n'apporte pas de gêne à l'activité agricole
 - l'extension ne réduise pas les distances entre les dites habitations avant extension de la surface de plancher et les bâtiments d'élevage lorsque ceux-ci sont implantés à moins de 100 m des habitations concernées.
 - Jusqu'à 105 m² de surface de plancher existante, l'extension pourra être de 35 m² de surface de plancher maximum
 - Au-delà de 105 m² de surface de plancher existante, l'extension pourra être de un tiers maximum de la surface de plancher existante

- 2.3** Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

- 2.4** La construction de piscines, d'abris de jardin et d'annexes liés pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 20 m de l'habitation.

- 2.5** Les reconstructions après sinistre sont autorisées, nonobstant les dispositions des articles Ah 1 à Ah 14.

- 2.6** Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve que, par leur

emplacement et leur fonctionnement, ils n'occasionnent aucune gêne aux activités agricoles.

- 2.7** Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60 m².
- 2.8** Les démolitions affectant tout ou partie d'un élément du bâti patrimonial en pierre à condition d'avoir fait l'objet d'un permis de démolir et de respecter une des conditions suivantes :
- de concerner une construction reconnue insalubre ou menaçant la sécurité publique, quel que soit sa valeur patrimoniale
 - que la disparition de cet élément ne porte pas atteinte à la qualité du site et des paysages environnant
 - que ceci n'aboutisse pas à la disparition totale d'un élément constitutif du patrimoine ou petit patrimoine communal ; sont notamment autorisées les démolitions ayant pour objet la rénovation-reconstruction restant dans l'esprit de la volumétrie, les matériaux et la trame de la construction de départ

Article Ah 3. LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par une servitude de passage (article 682 du Code Civil).

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Hors agglomération, les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD100 et RN171.

Les accès sur les RD965, 204, 771 seront limités et regroupés.

Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les voies automobiles à créer auront une largeur minimale de plateforme de 5 m

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article Ah 4.CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à l'assainissement collectif lorsque celui-ci existe. En son absence, un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur est autorisé.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

4.3. Electricité et autres réseaux souples

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Lorsque les réseaux existants sont enfouis, l'extension nécessaire à la construction doit être réalisée en souterrain.

Article Ah 5.SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article Ah 6.IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- RN 165, RN 171: 100 m
- hors agglomération :

RD 100 : au sud de la RN171: 35 m
 au sud de la RN165 : 25 m
RD 204, 771 et 965 : 25 m

- Autres voies : 5 m
- Voies SNCF : 2 m par rapport à la limite de l'emprise.

Des implantations différentes pourront être admises :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant
- pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...) avec un minimum de 7 m de recul par rapport à l'alignement des routes départementales.
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière; le recul minimum par rapport l'alignement de la voie devra alors être égal ou supérieur à 3 m.

Article Ah 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en appui sur les limites séparatives, soit en retrait d'au moins 3 m.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de 3 m de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éolienne, réseaux divers,...).

Article Ah 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article Ah 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 250 m² maximum.

Article Ah 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines. La hauteur des extensions et rénovations devra être égale ou inférieure à la hauteur de la construction existante. En cas de surélévation, la hauteur maximum est limitée à 7m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

Article Ah 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit. L'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie est interdit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception conforme aux principales expressions architecturales de la commune.

Toute intervention sur les édifices anciens traditionnels devra restituer le caractère du bâtiment (ouvertures, occultation, menuiseries,...).

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2. Toitures

Les toitures des constructions autorisées dans la zone doivent avoir deux pentes principales et être réalisées en ardoise en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente sera comprise entre 30° et 45° où identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

En cas d'habitat bio climatique (toiture végétalisée, dispositifs solaires...), des pentes ou matériaux de toits différents seront autorisés si le projet s'intègre dans son environnement.

Certains éléments d'accompagnement de la construction principale ou certaines annexes en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés si le projet s'intègre dans son environnement.

Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné

Au-delà d'une largeur de 4 m mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente ou en toiture terrasse.

3. Clôtures

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie, en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

- **A l'alignement et dans la marge de recul** définie à l'article Ah 6 (soit 5 m minimum) :
 - d'une clôture pleine ou opaque d'une hauteur maximale de 1,50 m.
 - d'un grillage, grille ou lisses, d'une hauteur maximale de 1.50 m.
 - d'une clôture pleine ou opaque d'une hauteur maximale de 1.00m surmontées d'un grillage, lisses ou grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.50m
 - d'une haie vive seule ou en doublement

- **En limite séparative**, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 m.
- L'utilisation des plaques de béton n'est autorisée qu'en dehors des marges de recul.

4. Annexes

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit. Pour les façades et la toiture, l'emploi de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie est interdit.

Article Ah 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Ah 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales assurant une diversité proche des haies bocagère locales. La constitution de haies vives est fortement recommandée.

Article Ah 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

Article Ah 15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article Ah 16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE Ahe

CARACTERE DE LA ZONE Ahe

La zone Ahe correspond aux zones bâties des hameaux Les Coats, Le Rocher, La Chudais et Le Doué Chabot accueillant une activité économique artisanale existante dont l'évolution des constructions existantes est permise dans la mesure où elles n'apportent pas de gêne aux exploitations agricoles ni aux habitations voisines, et qu'elles n'induisent pas d'impacts sur les milieux naturels limitrophes

Le **secteur Ahes** de la Moutonnière délimite les parties de hameaux accueillant des activités économiques à caractère social.

Il s'agit d'assurer la pérennité de l'existant sans encourager le développement de ces zones.

Article Ahe1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles excepté celles admises à l'article Ahe 2.

Article Ahe2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En secteur Ahe

- 2.1** L'aménagement, la restauration et l'extension « mesurée » des constructions existantes à condition d'être liés à la vocation artisanale existante et sous réserve que l'extension :
 - soit d'un tiers maximum de l'emprise existante
 - n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et ne réduise pas les distances entre les dites constructions avant extension de la surface de plancher et les bâtiments d'élevage lorsque ceux-ci sont implantés à moins de 100 m des constructions concernées.
- 2.2** Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
- 2.3** Les Installations classées pour l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - d'être soumise à déclaration uniquement
 - d'être nécessaire pour la mise aux normes de l'établissement existant ou de permettre une évolution assurant la pérennité de l'établissement en place
- 2.4** Les reconstructions après sinistre sont autorisées, nonobstant les dispositions des articles Ahe 1 à Ahe 14.

En secteur Ahes

- 2.5** L'aménagement, la restauration et l'extension « mesurée » des constructions existantes sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités de services liées à l'insertion et que l'extension :
 - soit d'un tiers maximum de l'emprise existante

- n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et ne réduise pas les distances entre les dites habitations avant extension de la surface de plancher et les bâtiments d'élevage lorsque ceux-ci sont implantés à moins de 100 m des constructions concernées.

Article Ahe3. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NOUVELLES LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par une servitude de passage (article 682 du Code Civil).

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Hors agglomération, les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD100. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies automobiles à créer auront une largeur minimale de de plateforme de 5 m

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article Ahe4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à l'assainissement collectif lorsque celui-ci existe. En son absence, un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur est autorisé.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

4.3. Electricité et autres réseaux souples

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Lorsque les réseaux existants sont enfouis, l'extension nécessaire à la construction doit être réalisée en souterrain.

Article Ahe5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article Ahe6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- RN 165, RN 171: 100 m
- hors agglomération :
 - RD 100 : au sud de la RN171: 35 m
 - au sud de la RN165 : 25 m
 - RD 204, 771 et 965 : 25 m
- Autres voies : 5 m
- Voies SNCF : 2 m par rapport à la limite de l'emprise.

Des implantations différentes pourront être admises :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant.
- pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de

télécommunication, réseaux divers,...) avec un minimum de 7 m de recul par rapport à l'alignement des routes départementales.

- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière; le recul minimum par rapport à l'alignement de la voie devra alors être égal ou supérieur à 3 m.

Article Ahe7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en appui sur les limites séparatives, soit en retrait d'au moins 3 m.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de 3 m de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éolienne, réseaux divers,...).

Article Ahe8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article Ahe9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 60% de l'unité foncière comprise en Ahe.

Article Ahe10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines. La hauteur des extensions et rénovations devra être égale ou inférieure à la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

Article Ahe11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit. L'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie est interdit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception conforme aux principales expressions architecturales de la commune.

Toute intervention sur les édifices anciens traditionnels devra restituer le caractère du bâtiment (ouvertures, occultation, menuiseries,...).

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2. Clôtures

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie, en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

- La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 m.
- L'utilisation des plaques de béton n'est autorisée qu'en dehors des marges de recul.

3. Annexes

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit. Pour les façades et la toiture, l'emploi de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie est interdit.

Article Ahe12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Ahe13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales, assurant une diversité proche des haies bocagère locales. La constitution de haies vives est fortement recommandée.

Article Ahe14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

Article Ahe15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article Ahe16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

TITRE 5

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières N recouvrent les 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'espace naturel. Elle comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et des nuisances

Article N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions nouvelles, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

Article N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1** Les ouvrages et installations techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement, station d'épuration,...), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
- 2.2** Les abris pour animaux sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments légers démontables, sans fondation, ni soubassement, à raison d'un seul bâtiment par unité foncière, implanté en bordure de parcelle, à 100m de toute habitation.
- 2.3** Les exhaussements et affouillements nécessaires aux installations et activités autorisées dans le secteur, ainsi que ceux nécessaires aux activités agricoles, sous réserve de ne pas générer d'incidence sur l'environnement et les milieux naturels.

De plus en zones humides,

- 2.3** Les occupations et utilisations du sol admises sous condition d'une bonne insertion dans le site sont :
 - les constructions et installations strictement liées et nécessaire à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces,
 - les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux, aux voies et équipement d'intérêt collectif ;
- 2.4** Les seules opérations autorisées d'affouillements, exhaussements de sols ou dépôts de matériaux concerneront :
 - l'entretien et le curage du réseau hydraulique,
 - les projets de compensation liés à la destruction de zones humides

Article N 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Hors agglomération, les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD100 et RN171.
Les accès sur les RD965, 204, 771 seront limités et regroupés.
Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2. Voirie

Sans objet.

Article N 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

Sans objet

Article N 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- RN 165, RN 171: 100 m
- hors agglomération :
 - RD 100 : au sud de la RN171: 35 m
 - au sud de la RN165 : 25 m
 - RD 204, 771 et 965 : 25 m
- Autres voies : 5 m
- Voies SNCF : 2 m par rapport à la limite de l'emprise.

Des implantations différentes pourront être admises :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant.
- pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...) avec un minimum de 7 m de recul par rapport à l'alignement des routes départementales.
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière; le recul minimum par rapport l'alignement de la voie devra alors être égal ou supérieur à 3 m.

Article N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter à partir des limites séparatives.

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

Sans objet.

Article N 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article N 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite

Article N 11. ASPECT EXTERIEUR

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

Article N 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

Article N 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

Article N 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

Article N 15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article N 16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE Nh

CARACTERE DE LA ZONE Nh

La zone Nh correspond aux zones bâties de la zone N où l'évolution des constructions existantes est permise, ainsi que des constructions nouvelles d'annexes, dans la mesure où elles n'apportent pas de gêne aux exploitations agricoles et n'induisent pas d'impacts sur les milieux naturels limitrophes.

Elle comprend le secteur **Nhp**, qui correspond aux abords du site du château de l'Escuray où des prescriptions architecturales particulières sont prescrites. Seuls les articles Nh 2 et Nh 11 diffèrent entre le secteur Nh et le secteur Nhp.

Article Nh 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les constructions et installations nouvelles excepté celles admises à l'article N 2, et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sur des terrains non bâtis.

Article Nh 2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Le changement de destination ou d'affectation des constructions existantes d'intérêt patrimonial local reconnu par ses matériaux et sa volumétrie ; sous réserve que les inter-distances vis-à-vis des bâtiments agricoles voisins éventuels ne soient pas réduites et :

2.1.1 – d'être à usage d'habitation

2.1.2 – ou d'être à usage de gîte ou restauration/bar.

2.2 L'aménagement, la restauration et l'extension « mesurée » des constructions existantes sans création de logement supplémentaire et sous réserve que :

- l'extension n'apporte pas de gêne à l'activité agricole

- l'extension ne réduise pas les distances entre les dites habitations avant extension de la surface de plancher et les bâtiments d'élevage lorsque ceux-ci sont implantés à moins de 100 m des habitations concernées.

- Jusqu'à 105 m² de surface de plancher existante, l'extension pourra être de 35 m² de surface de plancher maximum

- Au-delà de 105 m² de surface de plancher existante, l'extension pourra être de un tiers maximum de la surface de plancher existante

2.3 Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

2.4 La construction de piscines pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 20 m de l'habitation.

2.5 La construction d'abris de jardin et d'annexes liés aux habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 20 m de l'habitation.

- 2.6** Les reconstructions après sinistre sont autorisées, nonobstant les dispositions des articles Nh1 à Nh14.
- 2.7** Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve que, par leur emplacement et leur fonctionnement, ils n'occasionnent aucune gêne aux activités agricoles.
- 2.8** Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60 m².

De plus en secteur Nhpa

- 2.9** Les démolitions affectant tout ou partie d'un édifice, d'une clôture ou d'un élément de clôtures à condition d'avoir fait l'objet d'un permis de démolir et de respecter une des conditions suivantes :
- de concerner un édifice, une clôture ou un élément de clôture reconnu insalubre ou menaçant la sécurité publique, quel que soit sa valeur patrimoniale
 - que la disparition de ces éléments ne porte pas atteinte à la qualité du site et des paysages environnant.
 - que ceci n'aboutisse pas à la disparition totale d'un élément constitutif du patrimoine ou petit patrimoine communal ; sont notamment autorisées les démolitions ayant pour objet la rénovation-reconstruction restant dans l'esprit de la volumétrie, les matériaux et la trame de la construction de départ.

Article Nh 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par une servitude de passage (article 682 du Code Civil).

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Hors agglomération, les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD100. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les voies automobiles à créer auront une largeur minimale de plateforme de 5 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article Nh 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à l'assainissement collectif lorsque celui-ci existe. En son absence, un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur est autorisé.

L'autorisation est subordonnée à l'exécution, par le pétitionnaire, d'une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un assainissement individuel à la parcelle, en application des dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau. Cette étude devra être jointe à la demande de Permis de Construire.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

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

4.3. Electricité et autres réseaux souples

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Lorsque les réseaux existants sont enfouis, l'extension nécessaire à la construction doit être réalisée en souterrain.

Article Nh 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article Nh 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- RN 165, RN 171: 100 m
- hors agglomération :
 - RD 100 : au sud de la RN171: 35 m
au sud de la RN165 : 25 m
 - RD 204, 771 et 965 : 25 m
- Autres voies : 5 m
- Voies SNCF : 2 m par rapport à la limite de l'emprise.

Des implantations différentes pourront être admises :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant.
- pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...) avec un minimum de 7 m de recul par rapport à l'alignement des routes départementales.
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière; le recul minimum par rapport l'alignement de la voie devra alors être égal ou supérieur à 3 m.

Article Nh 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en appui sur les limites séparatives, soit en retrait d'au moins 3 m.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de 3 m de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éolienne, réseaux divers,...).

Article Nh 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article Nh 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 250 m² maximum.

Article Nh 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines. La hauteur des extensions et rénovations devra être égale ou inférieure à la hauteur de la construction existante. En cas de surélévation, la hauteur maximum est limitée à 7m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

Article Nh 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit. L'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie est interdit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception conforme aux principales expressions architecturales de la commune.

Toute intervention sur les édifices anciens traditionnels devra restituer le caractère du bâtiment (ouvertures, occultation, menuiseries,...).

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2. Toitures

En secteur Nh

Les toitures des constructions autorisées dans la zone doivent avoir deux pentes principales et être réalisées en ardoise en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente sera comprise entre 30° et 45° où identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

En cas d'habitat bio climatique (toiture végétalisée, dispositifs solaires...), des pentes ou matériaux de toits différents seront autorisés si le projet s'intègre dans son environnement.

Certains éléments d'accompagnement de la construction principale ou certaines annexes en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés si le projet s'intègre dans son environnement.

Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné

Au-delà d'une largeur de 4 m mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente ou en toiture terrasse.

En secteur Nhp

Les toitures des constructions traditionnelles principales doivent avoir deux pentes principales. Les toitures des constructions autorisées en secteur Nhp doivent être réalisées en ardoise. En cas d'habitat bio climatique (toiture végétalisée, dispositifs solaires...), des pentes de toits différentes seront autorisées si le projet s'intègre dans son environnement. Certains éléments d'accompagnement de la construction principale ou certaines annexes en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés si le projet s'intègre dans son environnement. Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné. Au-delà d'une largeur de 4 m mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente ou en toiture terrasse. Les éléments de décors (corniche, lucarne, souche de cheminée, faîtage traditionnel, zinguerie...) doivent être conformes avec ceux traditionnellement utilisés sur la commune.

3. Clôtures

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie, en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

En secteur Nh

- **A l'alignement et dans la marge de recul** définie à l'article Nh 6 (soit 5 m minimum) :
 - d'une clôture pleine ou opaque d'une hauteur maximale de 1.00m.
 - d'un grillage, grille ou lisses, d'une hauteur maximale de 1.50m.
 - d'une clôture pleine ou opaque d'une hauteur maximale de 1.00m surmontées d'un grillage, lisses ou grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.50m
- d'une haie vive seule ou en doublement
- **En limite séparative**, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 m.
- L'utilisation des plaques de béton n'est autorisée qu'en dehors des marges de recul.

En secteur Nhp

- **A l'alignement**, les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur bahut (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits, éventuellement agrémenté d'un appareillage en brique) et leur hauteur sera limitée à 0,60 m. Elles pourront être surmontées d'une grille simple ou travaillée l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,20 m.
Les piliers, les décors devront être réalisés en harmonie avec la clôture en brique ou en granit.
 - soit d'une haie taillée d'une hauteur n'excédant pas 1,20 m.
- **En limite séparative**, le traitement des clôtures devra être réalisé en harmonie avec l'environnement existant. La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 m.

4. Annexes

En secteur Nh et Nhp

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit. Pour les façades et la toiture, l'emploi de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie est interdit.

Article Nh 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Nh 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales assurant une diversité proche des haies bocagère locales. La constitution de haies vives est fortement recommandée.

Article Nh 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

Article Nh 15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article Nh 16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NI

CARACTERE DE LA ZONE NI

La zone NI délimite les espaces à vocation d'équipements collectifs.

Article NI 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions nouvelles et les installations exceptées celles autorisées à l'article 2.

Article NI 2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les installations, aménagement et constructions liés à la station d'épuration et aux ouvrages hydrauliques, à condition de réaliser une étude d'incidences Loi sur l'eau et Natura 2000.
- 2.2 Les installations et aménagements liés à la vocation à l'aire de pique-nique et de loisirs de Boitouze.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements du sol visés indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige.
- 2.4 Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif.

Article NI 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

Article NI 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

Sans objet

Article NI 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article NI 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- RN 165, RN 171: 100 m
- hors agglomération :

RD 100 : au sud de la RN171: 35 m
 au sud de la RN165 : 25 m
RD 204, 771 et 965 : 25 m

- Autres voies : 5 m
- Voies SNCF : 2 m par rapport à la limite de l'emprise.

Des implantations différentes pourront être admises :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant.
- pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...) avec un minimum de 7 m de recul par rapport à l'alignement des routes départementales.
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière; le recul minimum par rapport l'alignement de la voie devra alors être égal ou supérieur à 3 m.

Article NI 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter à partir des limites séparatives.

Article NI 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article NI 9. EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article NI 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article NI 11. ASPECT EXTERIEUR

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

Article NI 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

Article NI 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

Article NI 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

Article NI 15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article NI 16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE Nlpa

CARACTERE DE LA ZONE Nlpa

La zone **Nlpa** correspond au site du Château de l'Escuray où la collectivité veut permettre les activités liées aux loisirs, culturelles, socio culturelles et à l'accueil du public sous certaines conditions.

Article Nlpa 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article Nlpa 2,

Article Nlpa 2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1** Les ouvrages et installations techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement, station d'épuration,...), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
- 2.2** Les exhaussements et affouillements nécessaires aux installations et activités autorisées dans le secteur sous réserve de ne pas générer d'incidence sur l'environnement et les milieux naturels.
- 2.3** Les constructions et leur extension, les installations et les aménagements liés aux activités de loisirs, culturelles, socio culturelles et à l'accueil du public (restauration, hébergement ...)
- 2.4** Les constructions et les annexes liées aux activités autorisées ainsi que les rénovations, restaurations, changements de destinations liés aux activités autorisées.
- 2.5** Le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial local, c'est-à-dire des bâtiments dont les murs porteurs d'origine sont en pierre et disposant d'une couverture et à condition d'être lié aux activités autorisées.
- 2.6** L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes.
- 2.7** Les démolitions affectant tout ou partie d'un édifice, d'une clôture ou d'un élément de clôtures à condition d'avoir fait l'objet d'un permis de démolir et de respecter une des conditions suivantes :
 - de concerner un édifice, une clôture ou un élément de clôture reconnu insalubre ou menaçant la sécurité publique, quel que soit sa valeur patrimoniale
 - que la disparition de ces éléments ne porte pas atteinte à la qualité du site et des paysages environnant
 - que ceci n'aboutisse pas à la disparition totale d'un élément constitutif du patrimoine ou petit patrimoine communal ; sont notamment autorisées les démolitions ayant pour objet la rénovation-reconstruction restant dans l'esprit de la volumétrie, les matériaux et la trame de la construction de départ.

Article Nlpa 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par une servitude de passage (article 682 du Code Civil).

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Hors agglomération, les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD100. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les voies automobiles à créer auront une largeur minimale de plateforme de 5 m

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article Nlpa 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à l'assainissement collectif lorsque celui-ci existe. En son absence, un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur est autorisé.

L'autorisation est subordonnée à l'exécution, par le pétitionnaire, d'une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un assainissement individuel à la parcelle, en application des dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau. Cette étude devra être jointe à la demande de Permis de Construire.

b) Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

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

4.3. Electricité et autres réseaux souples

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Lorsque les réseaux existants sont enfouis, l'extension nécessaire à la construction doit être réalisée en souterrain, à la charge du pétitionnaire.

Article Nlpa 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article Nlpa 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- RN 165, RN 171: 100 m
- hors agglomération :
 - RD 100 : au sud de la RN171: 35 m
 - au sud de la RN165 : 25 m
 - RD 204, 771 et 965 : 25 m
- Autres voies : 5 m
- Voies SNCF : 2 m par rapport à la limite de l'emprise.

Des implantations différentes pourront être admises :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant.
- pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...) avec un minimum de 7 m de recul par rapport à l'alignement des routes départementales.

- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière; le recul minimum par rapport l'alignement de la voie devra alors être égal ou supérieur à 3 m.

Article Nlpa 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en appui sur les limites séparatives, soit en retrait d'au moins 3 m.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de 3 m de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éolienne, réseaux divers,...).

Article Nlpa 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article Nlpa 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article Nlpa 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines. La hauteur des extensions et rénovations devra être égale ou inférieure à la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

Article Nlpa 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit. L'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie est interdit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception conforme aux principales expressions architecturales de la commune.

Toute intervention sur les édifices anciens traditionnels devra restituer le caractère du bâtiment (ouvertures, occultation, menuiseries,...).

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2. Toitures

Les toitures des constructions traditionnelles principales doivent avoir deux pentes principales. Les toitures des constructions autorisées en secteur Nhp doivent être réalisées en ardoise. En cas d'habitat bio climatique (toiture végétalisée, dispositifs solaires...), des pentes ou matériaux de toits différents seront autorisés si le projet s'intègre dans son environnement. Certains éléments d'accompagnement de la construction principale ou certaines annexes en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés si le projet s'intègre dans son environnement.

Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Au delà d'une largeur de 4 m mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente ou en toiture terrasse.

Les éléments de décors (corniche, lucarne, souche de cheminée, faîtage traditionnel, zinguerie...) doivent être conformes avec ceux traditionnellement utilisés sur la commune.

3. Clôtures

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie, en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

- **A l'alignement**, les clôtures seront constituées soit :
 - d'une clôture pleine ou opaque d'une hauteur maximale de 1.00m.
 - d'un grillage, grille ou lisses, d'une hauteur maximale de 1.50m.
 - d'une clôture pleine ou opaque d'une hauteur maximale de 1.00m surmontées d'un grillage, lisses ou grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.50m
- d'une haie vive seule ou en doublement
Les piliers, les décors devront être réalisés en harmonie avec la clôture en brique ou en granit.
- **En limite séparative**, le traitement des clôtures devra être réalisé en harmonie avec l'environnement existant. La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 m.

4. Annexes

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit. Pour les façades et la toiture, l'emploi de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie est interdit.

Jusqu'à 20 m², l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit. L'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie est interdit. En toiture, les matériaux utilisés doivent être d'aspect ou de tenue identique à l'ardoise ou au bois.

Au-dessus de 20 m², l'annexe doit avoir un aspect identique à la construction principale (matériaux, toiture...)

Article Nlpa 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Nlpa 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales assurant une diversité proche des haies bocagère locales. La constitution de haies vives est fortement recommandée.

Article Nlpa 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

Article Nlpa 15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article Nlpa 16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune règle particulière n'est prescrite.