

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.O.S.

Les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à la totalité du territoire de VAYRES situé dans le département de la GIRONDE.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (articles R.111-2 à R.111-4 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des Articles R.111-2 - R.111-3-2. - R.111-4 - R.111-14-2 - R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.

1. Les articles L.111-1.1 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Loi Solidarité et Renouvellement Urbains
2. Les articles L.111-9 ; L.111-10 ; L.421-4 du Code de l'urbanisme :

Article L.111-9 :

L'autorité compétente peut surseoir à statuer 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.

Article L.111-10 :

De même, le sursis à statuer peut être opposé lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement prise en considération par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunal compétent, dès la délibération prenant en compte le projet.

Article L.421-4 :

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Article L.123-6 :

Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4. Lorsque la commune est limitrophe d'un schéma de cohérence territoriale sans être couverte par un autre schéma, la délibération est également notifiée à l'établissement public chargé de ce schéma en application de l'article L. 122-4.

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

3. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

Art R.111-2 : Salubrité et sécurité publique :

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, ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art R.111-4 : Desserte (sécurité des usagers - accès - stationnement) :

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à :

a) la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
 b) la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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.

Art R.111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art R.111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Art R.111-21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique :

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.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol en application de législations particulières sont mentionnées en annexe du dossier de PLU dans les documents intitulés : "Liste des Servitudes d'Utilité Publique" et "Plan des Servitudes d'Utilité Publique".

4. Les servitudes d'urbanisme, résultant notamment de la création :

- de zones classées en espaces naturels sensibles, au titre de l'article L.142-1 ;

Article L.142-1 :

Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L.110, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

- du droit de préemption urbain institué sur tout ou partie des zones U et AU, au titre de l'article L.211-1 et suivants.

Article L.211-1 :

Les communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, ainsi que tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L.313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communal de Vayres.

- des zones à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir au titre des articles L.430-1 et suivants.

Art L.430-1 :

Le permis de démolir est exigé :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,
- dans les zones délimitées par un Plan Local d'Urbanisme approuvé, en application du 7e de l'article L.123-1,
- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Le permis de démolir est institué dans les zones UA de la Commune de Vayres.

5. L'autorisation préalable au titre de l'article L.442-2 :

Article L.442-2 :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

6. Les règles spécifiques aux lotissements :

Art L.315-2-1 :

Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.135.3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après la décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Art L.315-8 :

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.315.3, L.315.4 et L.315.7 sont opposables.

Les règles spécifiques des lotissements s'appliquent concomitamment au Plan Local d'Urbanisme.

Les lotissements concernés par le maintien de ces règles sont répertoriés en annexe du présent PLU.

7. Les prescriptions au titre de législations particulières, notamment :

- Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite *Loi d'Orientation pour la Ville* ;
- Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la *protection et la mise en valeur des paysages* ;
- Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au *renforcement de la protection de l'environnement* ;
- Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "*Loi sur l'Eau*";

- Loi du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement (*installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration préalable) ;

- Dispositions relatives à l'application des articles 199 et 200 du code Forestier, livre V ;

- Prescriptions d'*isolation acoustique* des constructions situées au voisinage des infrastructures de transport terrestres, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement ;

Axe concerné : la RN 89 est classée route à grande circulation

- Dispositions du Code Minier ;

- Dispositions du Code de la Santé publique et du Règlement Sanitaire Départemental ;

- Dispositions relatives à la défense contre l'incendie (circulaire interministérielle n° 465 du 10.12.51 et arrêté préfectoral du 11.09.73) ;

- Dispositions relatives à la réception satisfaisante des émissions T.V. (article L.112.12 du code de l'Urbanisme et de la Construction) ;

- Arrêté du 20 août 1985 relatif aux bruits émis dans l'environnement par les installations classées ;

- L'article L 421-5 qui permet de refuser un permis de construire si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

- Les articles L.414-1 et suivant du Code de l'Environnement, les Décrets d'application n°2001-1216 du 20 décembre 2001, relatifs à la gestion des Sites Natura 2000.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les règles générales de la zone s'appliquent, sauf dans le cas où des dispositions particulières sont prévues pour l'un des secteurs. Dans ce cas, c'est la règle spécifique précisée pour le secteur qui s'applique.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- **La zone UA** : caractérisée par l'ancienneté du centre bourg et de Saint-Pardon.

- **La zone UB** : caractérisée par les extensions moins denses et plus récentes, le **secteur UBa** identifie, pour partie, le secteur peu dense de Paradis.

- **La zone UM** : réservée aux activités de l'armée.

- **La zone UX** : réservée aux activités industrielles, commerciales ou artisanales.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- **La zone 1AU** : ouverte à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement ; le **secteur 1AUa** identifiant le secteur de Paradis (densité plus faible).

- **La zone AUX** destinée à l'accueil d'activités futures.

La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions du titre IV du présent règlement est :

- **La zone A** : protégeant l'espace agricole et viticole, le **secteur Aa** réservé aux établissements d'enseignement agricole et aux activités équestres.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

- **La zone N** : protégeant la qualité des rives de la Dordogne, le **secteur Na** identifiant espaces peu bâtis à préserver au titre de l'activité et des paysages viticoles, le **secteur Ni** réservé aux équipements sportifs et de loisirs.

En outre, sont repérés sur les documents graphiques :

- Les **espaces boisés classés** à conserver ou à créer, au titre de l'article L.130-1,
- Les **emplacements réservés** aux voies et aux équipements publics,
- Le périmètre du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation**, à titre indicatif,
- les **fuseaux de nuisances sonores**,
- le périmètre d'étude de la R N89.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET CAS PARTICULIERS

* Les règles et servitudes définies par le plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

* Les adaptations ne peuvent être admises que pour les articles 3 à 13 inclus.

* Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - OUVRAGES TECHNIQUES ET BÂTIMENTS D'INTERET PUBLIC

* Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone et sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les ouvrages techniques et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements publics d'infrastructure sont autorisés.

* Sont concernés :

- les bâtiments publics à usage scolaire, socio-éducatifs, sportifs, sanitaire ou hospitalier,
- les ouvrages techniques tels que, les châteaux d'eau, les pylônes d'installation électrique et radioélectriques, les stations de traitement des eaux, les postes de refoulement, les déchetteries, etc, ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne,
- les unités de traitement d'ordure ménagères,
- les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public, etc,
- les constructions, installations, et équipements liés au fonctionnement du réseau ferroviaire.

Les règles définies aux articles 10 (hauteur maximale des constructions), 11 (aspect extérieur) et 14 (coefficient d'occupation du sol) de chaque zone ne leurs sont pas applicables.

Toutefois, dans les zones agricoles et naturelles, une attention particulière sera portée à leur intégration dans l'environnement. Elles ne doivent pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole ou naturel de la zone.

* Les postes de transformations en cabine d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² dérogent aux règles générales définies aux articles 6 et 7 des zones dans lesquelles ils sont implantés :

- Pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques: implantation à l'alignement actuel ou futur, sauf problème éventuel de visibilité et de sécurité ;
- Pour l'implantation par rapport aux limites séparatives: implantation à 3 m ou en limite séparative latérale.

ARTICLE 6 - BATIMENTS SINISTRÉS

* Est autorisée, dans toutes les zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, même si son implantation ne respecte pas les dispositions des articles 6 et 7 du règlement de la zone dans laquelle il est situé ; sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 du règlement de la zone et que sa densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

* Toutefois, le permis de construire devra intervenir dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre et avoir pour but la reconstruction d'un bâtiment de même destination.

ARTICLE 7 - VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES ET ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

* En application de l'article 1^{er} du décret n°86.192 du 5 février 1986, le préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

* En vertu du titre III de la loi du 27 septembre 1941, toute découverte archéologique fortuite doit être déclarée soit auprès du maire de la commune qui avertit le préfet, lequel saisira le directeur régional des Affaires Culturelles, soit auprès de la direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie.

La loi n°80-532 du 10 juillet 1980 "protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle".

* La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003, dans son article 2, énonce le principe selon lequel l'Etat doit veiller à "la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique".

Lorsqu'aura été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques, le permis de construire, conformément à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme, complété par la loi précitée, indiquera que les travaux de constructions ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

* Conformément au titre II du livre V du Code du Patrimoine, «des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments de patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de sauvegarde par l'étude scientifique. »

ARTICLE 8 - PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION

Nonobstant les dispositions du présent règlement, l'instruction des demandes doit être faite en référence au plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 13 juin 2003.

CHAPITRE 1 - ZONE URBAINE UA

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- 1.1 – Les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
- 1.2 – Les établissements qui, par leur destination (notamment les constructions à usage d'entrepôts ou industriel), leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitation ;
- 1.3 – Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage et aux activités de stockage et les constructions nécessaires à l'hébergement d'animaux (chenil, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;

Lotissements

- 1.4 – Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales) ;

Installations et travaux divers – Carrières

- 1.5 – Les utilisations du sol visées à l'article R.442-2-a du Code de l'Urbanisme ;
- 1.6 – L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- 1.7 – Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone ;

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- 1.8 – Le stationnement de caravanes isolées, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;

1.9 – Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;

1.10 – L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443-6 à R.443-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les zones inondables, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, annexé au présent PLU.

Sont autorisés dans la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 – Les installations classées (à l'exception des carrières) soumises à autorisation ou à déclaration et leur extension, à condition :
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité de bruit et d'odeur, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
 - et que les travaux soient de nature à éviter ou diminuer les nuisances, à garantir la qualité ou l'amélioration de l'aspect des installations ;
- 2.2 – Les affouillements (à l'exception des carrières) et exhaussements de sol rendus nécessaires par l'édification des constructions ;
- 2.3 – les piscines et les terrains de loisirs annexes à l'habitation à l'exception de ceux utilisés pour la pratique des sports mécaniques ou engendrant des nuisances sonores.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 – DESSERTES ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 – Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre

l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 mètres.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

3.5 - Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3.6 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer le moins de gêne pour la circulation publique.

Desserte par les voies publiques ou privées

3.7 - Les constructions et installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

3.8 - Les voies en impasse ne devront pas excéder une longueur de 50 mètres et comporteront, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement – Eaux Usées

4.2 - Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 - En l'absence de réseau ou en cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous les conditions qu'ils soient conformes aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement et aux règles techniques définies par la réglementation (arrêté du 6 mai 1996).

4.4 En l'absence de réseau public, le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire.

4.5 Pour les lotissements à usage d'habitation, un réseau de type séparatif pourra être accordé à l'intérieur des opérations, dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement.

4.6 Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Pour les constructions nouvelles, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eau et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

4.7 - Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

4.8 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain. Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

4.9 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'irrigation.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.10 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés de façon systématique en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.11 - Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission - réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 -- En l'absence d'assainissement collectif ou en cas de raccordement impossible, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature et la configuration des terrains.

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

6.1 - Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées pour tous les niveaux à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

6.2 - Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :

- dans le respect de l'alignement des constructions voisines si celles-ci sont implantées en retrait ;
- dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement pour les constructions annexes ou lorsque des impératifs techniques le justifient.

6.4 - Les piscines devront être implantée en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou projeté.

6.5 - Dans tous les cas, en cas de retrait des constructions, des clôtures seront édifiées à l'alignement existant ou projeté. Les portails pourront toutefois être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

7.3 – Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

8.1 – Néant.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 – Néant.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement :

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres (R+2) à l'égout du toit.

En fond de parcelle, sur une profondeur de 7 mètres :

10.2 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres (R+1) à l'égout du toit.

10.3 - Dans tous les cas, ces constructions ne pourront être d'une hauteur supérieure à celle des bâtiments donnant sur la rue.

Sur le reste de la parcelle

10.4 - La hauteur des constructions ne peut excéder 3,50 mètres (rez-de-chaussée simple à l'égout du toit.

10.5 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée lorsque les constructions s'adossent à un bâtiment plus haut, édifié à l'alignement, sans pouvoir dépasser deux fois la distance qui les sépare de la limite séparative.

10.8 - Dans tous les cas, ces constructions ne pourront être d'une hauteur supérieure à celle des bâtiments donnant sur rue.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Conformément aux dispositions de l'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 et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

11.2 - Les constructions et installations doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

HABITATIONS**Architecture**

11.3 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Bâti ancien existant

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures, le matériau de couverture (tuiles canal ton "vieilli", tuiles plates, ardoises),
- les formes et proportions des percements (un pour deux), linteaux et ouvertures alignés, carreaux traditionnels,
- les matériaux utilisés (maçonneries de pierres et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, etc),
- les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries en bois peintes de couleur claire : gris clair ou blanc cassé, éléments de serrurerie, portails, grilles ou garde corps et portes d'entrée peints de couleur sombre, volets sans Z)
- rives de toiture traditionnelles (débordants ou non suivant l'aspect du bâti ancien proche).

Bâti contemporain

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère, notamment en ce qui concerne : le volume des constructions, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Clôtures

Pour les clôtures, seuls seront autorisés :

- Sur la rue :
 - Les murs bahuts d'une hauteur de 0,60 mètre maximum surmontés ou non d'un grillage ou d'une grille ; lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci doit être noyé dans une haie végétale épaisse.

- Les murs pleins enduits se situant entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.

- En limite séparative :

- Les murs pleins se situant entre 1,50 et 2,50 mètres de hauteur.
- Les grillages verts montés sur des cornières métalliques vertes.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf contraintes techniques.

12.2 - Il doit être réalisé au minimum pour les habitations, une place de stationnement par logement (garage ou aire aménagée).

12.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.

13.3 - Les haies doivent être composées d'essences variées et locales.

**Section 3 : Possibilités
maximales d'occupation des sols**

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

14.1 - Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE UB

Le secteur UBa identifie le secteur peu dense du Paradis.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- 1.1 – Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- 1.2 – Les établissements qui, par leur destination (notamment les constructions à usage d'entrepôts ou industriel), leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitation ;
- 1.3 – Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage et aux activités de stockage et les constructions nécessaires à l'hébergement d'animaux (chenil, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;

Lotissements

- 1.4 – Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales) ;

Installations et travaux divers – Carrières

- 1.5 – Les utilisations du sol visées à l'article R.442-2-a du Code de l'Urbanisme ;
- 1.6 – L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- 1.7 – Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone ;

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- 1.8 – Le stationnement de caravanes isolées, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,

conformément à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;

1.9 – Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;

1.10 – L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443-6 à R.443-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol sous conditions :

- 2.1 – Les installations classées (à l'exception des carrières) soumises à autorisation ou à déclaration et leur extension, à condition :
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité de bruit et d'odeur, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
 - et que les travaux soient de nature à éviter ou diminuer les nuisances, à garantir la qualité ou l'amélioration de l'aspect des installations ;
- 2.2 – Les affouillements (à l'exception des carrières) et exhaussements de sol rendus nécessaires par l'édification des constructions ;
- 2.3 – les piscines et les terrains de loisirs annexes à l'habitation à l'exception de ceux utilisés pour la pratique des sports mécaniques ou engendrant des nuisances sonores.

Section 2 – Conditions d'occupation du sol

ARTICLE UB 3 – DESSERTE ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux

exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

3.5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer le moins de gêne pour la circulation publique.

3.6 - Aucun accès nouveau ne peut être autorisé sur la RN 89.

Desserte par les voies publiques ou privées

3.7 - Les constructions et installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

3.8 - Les voies en impasse ne devront pas excéder une longueur de 50 m et comporteront, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement – Eaux Usées

4.2 - Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 - En cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent.

4.4 – En l'absence de réseau public, le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des

bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire.

4.5 – Pour les lotissements à usage d'habitation, un réseau de type séparatif pourra être accordé à l'intérieur des opérations, dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement.

4.6 – Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions nouvelles, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eau et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

4.7 - Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

4.8 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain. Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

4.9 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.10 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés de façon systématique en souterrain.

4.11 - Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission - réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - En l'absence d'assainissement collectif ou en cas de raccordement impossible, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en

fonction de la nature et de la configuration des terrains.

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

6.1 - Les constructions devront être implantées à :

- 100 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la RN 89, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires
- aux infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des réseaux d'intérêts publics ;
- de l'aménagement, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes.

- à 25 mètres minimum de l'axe des routes départementales 242 et E 246 (hors sections agglomérées) ;
- à 20 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales (hors sections agglomérées)
- à 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies ou dans les sections agglomérées des routes départementales.

6.2 – Toutefois, pourront être autorisés, le long des voies communales :

- l'implantation au nu des constructions voisines existantes si celles-ci sont implantées à l'alignement ou en deçà de la bande de 5 mètres,
- les extensions et les constructions mitoyennes de constructions déjà implantées en deçà de la bande de 5 mètres ;
- les extensions de constructions existantes lorsque des impératifs techniques le justifient (configuration du terrain, ...).

6.3 – En outre, pourront être édifiés dans une bande de 0 à 5 mètres à compter de l'alignement existant ou projeté des voies communales :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;
- les constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin, ...) ;
- les constructions comprises dans une opération d'ensemble, lorsque le parti d'aménagement le justifie.

6.4 – Dans tous les cas, les piscines devront être implantées en recul d'au moins 3 mètres à compter de l'alignement des voies communales.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

7.3 – Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

8.1 – Néant.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Néant

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans une bande de 15 mètres mesurée à partir du recul défini à l'article 6 :

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Sur le reste de la parcelle :

10.2 - La hauteur des constructions ne peut excéder la distance qui les sépare de la limite séparative, sans dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

10.3 – Dans tous cas, ces constructions ne pourront être supérieures à celle des bâtiments donnant sur la rue.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Architecture

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect ;
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Bâti ancien existant

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures, le matériau de couverture (tuiles canal ton "vieilli", tuiles plates, ardoises),
- les formes et proportions des percements (1 pour 2 ou 1 pour 1,5), linteaux des ouvertures alignés, carreaux traditionnels,
- les matériaux utilisés (maçonneries de pierres et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, etc.),
- les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries en bois peintes de couleur claire : gris clair ou blanc cassé, éléments de serrurerie, portails, grilles ou garde corps et portes d'entrée peints de couleur sombre)
- rives de toiture traditionnelles (débordantes ou non suivant l'aspect du bâti ancien proche).

Bâti contemporain

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration,...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère, notamment en ce qui concerne : le volume des constructions, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Les clôtures

- Sur la rue:
 - soit de type végétal doublées d'un grillage si nécessaire ;
 - soit de murs maçonnés surmontés ou non d'une grille, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres.
- En limite séparative :
 - soit de type végétal doublées d'un grillage vert si nécessaire;
 - soit sous forme de murs pleins se situant entre 1,50 et 2,50 m.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf contraintes techniques.

12.2 - Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée), sauf s'il s'agit de logements locatifs sociaux pour lesquels une seule place par logement est exigée ;
- Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de superficie de vente supplémentaire à compter de ce seuil de 200 m².

12.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement de bâtiments dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle utilisation n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés et entretenus.

13.3 - Les **espaces boisés classés** existants ou à créer, indiqués au plan du quadrillage semé de cercles, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

13.4 - L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 20% de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées

13.5 - Les aires de stationnement seront fragmentées en plates formes de 600 m² maximum entourées de bandes végétalisées de 2 mètres de large. Ces bandes

seront plantées sous forme de buissons mélangeant arbres et arbustes d'essences locales.

**Section 3 – possibilités
maximales d'occupation du
sol**

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1 – Dans la zone UB, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.

14.2 – Dans le secteur UBa, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.

CHAPITRE 3 - ZONE URBAINE UM

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites les constructions et utilisations non visées à l'article UM 2.

ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles soient liées aux Armées :

- 2.1 - Les constructions d'habitations et leur extension ;
- 2.2 - Les constructions et installations à usage d'équipements ;
- 2.3 - Les bâtiments de bureaux, de services, d'activités ;
- 2.4 - Les aires de stationnement ou entrepôt ;
- 2.5 - Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme ;
- 2.6 - Les installations classées.

Section 2 – Conditions d'occupation du sol

ARTICLE UM 3 – DESSERTE ET ACCÈS

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Un terrain faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la

voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

3.4 - Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD 242.

3.5 - Les accès munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ne seront acceptés que dans le cas où un problème de sécurité se pose et qu'aucun autre accès n'est envisageable sur une autre voie.

Desserte par les voies publiques ou privées

3.6 - Les constructions et installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

3.7 - Les voies en impasse comporteront, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement – Eaux Usées

4.2 - Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 - En cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent.

4.4 - En l'absence de réseau public, le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire.

4.5 - Pour les lotissements à usage d'habitation, un réseau de type séparatif pourra être accordé à l'intérieur des opérations, dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement.

4.6 - Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

4.7 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain. Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

4.8 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.9 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés de façon systématique en souterrain.

4.10 - Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission - réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE UM 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - En l'absence d'assainissement collectif ou en cas de raccordement impossible, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature et de la configuration des terrains.

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

6.1 - Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales (hors sections agglomérées)
- 5 mètres de l'alignement des routes départementales (sections agglomérées) et des autres voies.

6.2 - Toutefois, l'implantation des constructions dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement pourra être autorisée à l'intérieur de la zone.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

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

8.1 - Néant.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Néant.

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions sera limitée à 15 mètres mesurés à l'égout du toit.

10.2 - Toutefois, cette limite peut être dépassée pour des raisons techniques.

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Composition conception

11.2 - Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

Annexes

11.3 - Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

ARTICLE UM 12 - STATIONNEMENT

12.1 - La place réservée au stationnement des véhicules et aires d'évolution des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes qui présentent un intérêt seront maintenues dans la mesure du possible.

13.2 - Les abords des dépôts de matériaux ainsi que la bordure la plus visible des aires de stationnement devra être traitée, notamment par l'utilisation de végétaux adaptés au sol et laissés en forme libre.

13.3 - Les aires de stationnement devront être végétalisées afin d'en atténuer l'impact.

13.4 - Les espaces laissés libres devront être entretenus.

**Section 3 – Possibilités
maximales d'occupation du
sol**

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

14.1 – Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE UX

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

1.1 - Les constructions à usage d'habitation exceptées celles visées à l'article UX 2;

1.2 - Les bâtiments d'exploitation agricole, les silos, les nouveaux sièges d'exploitation agricole et les bâtiments d'élevage ;

Lotissements

1.3 - Les lotissements à usage d'habitation ;

Installations et travaux divers

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;

1.5 - Les utilisations du sol visées à l'article R.442-2-a et c du Code de l'Urbanisme exceptées celles visées à l'article UX 2 ;

1.6 - Le dépôt de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination ;

1.7 - Les dépôts de déchets de toute nature, de matériaux inertes, déchets ménagers, etc, et les constructions liées à cette activité ;

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.8 - Le stationnement de caravanes isolées ;

1.9 - Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisirs, mobil-home et les terrain spécialement réservés à cet usage ;

1.10 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443-6 à 16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions énoncées :

2.1 - Les habitations des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services à la condition qu'elles soient intégrées ou accolées au volume des bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal ;

2.2 - Les installations classées (à l'exception des carrières) soumises à autorisation ou à déclaration et leur extension, à condition :

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité de bruit et d'odeur, et en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- et que les travaux soient de nature à éviter ou diminuer les nuisances, à garantir la qualité ou l'amélioration de l'aspect des installations ;

2.3 - Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone (aire de stationnement, affouillement, à l'exception des carrières et exhaussement du sol).

Section 2 – Conditions d'occupation du sol

ARTICLE UX 3 – DESSERTE ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Un terrain faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

3.4 - Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD 242.

Desserte par les voies publiques et privées

3.5 - Les constructions et installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de service public.

3.6 - Les voies en impasse comporteront, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement – Eaux Usées

4.2 - Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 - En cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent.

4.4 - En l'absence de réseau public, le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire.

4.5 - Pour les lotissements à usage d'habitation, un réseau de type séparatif pourra être accordé à l'intérieur des opérations, dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement.

4.6 - Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Pour les constructions nouvelles, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eau et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

4.7 - Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

4.8 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain. Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

4.9 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.10 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés de façon systématique en souterrain.

4.11 - Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission - réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - En l'absence d'assainissement collectif ou en cas de raccordement impossible, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature et de la configuration des terrains.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

6.2 - Toutefois, les extensions des bâtiments déjà en partie implantés dans la bande de recul énoncée à l'alinéa précédent (6.1) et existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, pourront être autorisées.

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

7.1 - Les constructions seront implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres.

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

8.1 – Néant.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementée.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions sera limitée à 15 mètres, mesurée à l'égout du toit.

10.2 - Une hauteur supérieure peut être admise si elle résulte de considérations techniques dûment justifiées.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Conformément aux dispositions de l'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 et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Composition - Conception

11.2 - Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

11.3 - Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal ainsi que les entrepôts commerciaux pourront être réalisées avec des matériaux de couverture différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère

du site environnant. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

11.4 - En outre, ces bâtiments supports d'activité pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer avec les autres constructions existant déjà sur le site.

11.5 - L'utilisation en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert est interdite.

11.6 - Les bâtiments annexes seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour le bâtiment principal.

Les clôtures

11.7 - Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie.

11.8 - Toutefois, en cas de problèmes de sécurité, le portail pourra être en retrait de 5 mètres.

11.9 - En outre, la clôture devra respecter une unité d'aspect et de hauteur avec les clôtures voisines situées dans le même alignement de la voie.

11.10 - Les clôtures pourront se composer :

- soit de murs en maçonnerie ne dépassant pas 2 m de haut;
- soit de clôtures végétales doublées d'un grillage vert si nécessaire.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules et aires d'évolution des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Il n'est exigé en ce qui concerne les activités :

- aucune place de stationnement en-dessous de 200 m² de SHON,
- quatre places de stationnement à partir de 200 m² de SHON avec une place en plus pour toute tranche de 50 m² supplémentaire

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes qui présentent un intérêt seront maintenues dans la mesure du possible.

13.2 - les abords des dépôts de matériaux ainsi que la bordure la plus visible des aires de stationnement

devra être traitée, notamment par l'utilisation de végétaux adaptés au sol et laissés en forme libre.

13.3 - Les aires de stationnement devront être végétalisées afin d'en atténuer l'impact.

13.4 - Les espaces laissés libres devront être entretenus.

**Section 3 – Possibilités
maximales d'occupation du
sol**

**ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1 – Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 1 - ZONE A URBANISER 1AU

Le secteur 1AUa identifie le secteur peu dense du Paradis.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- 1.1- Les constructions isolées à usage d'habitation;
- 1.2 – Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- 1.3 – Les établissements qui, par leur destination (notamment les constructions à usage d'entrepôts ou industriel), leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitation ;
- 1.4 – Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage et aux activités de stockage et les constructions nécessaires à l'hébergement d'animaux (chenil, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle;

Lotissements

- 1.5 – Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales) ;

Installations et travaux divers – Carrières

- 1.6 – Les utilisations du sol visées à l'article R.442-2-a du Code de l'Urbanisme ;
- 1.7 – L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- 1.8 – Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone ;

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- 1.10 – Le stationnement de caravanes isolées, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443-4 du

Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;

1.11 – Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;

1.12 – L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443-6 à R.443-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Sont autorisés les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU 1 à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation etc).

2.3 - L'extension des constructions existantes, y compris avec changement de destination, ainsi que leurs annexes, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone et que la surface de plancher totale n'exécède pas 150 m².

2.4 - Les constructions à usage d'activités et d'équipement à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage.

2.5 – Les affouillements (à l'exception des carrières) et exhaussements de sol rendus nécessaires par l'édification des constructions ;

2.6 - Les piscines et les terrains de loisirs annexes à l'habitation à l'exception de ceux utilisés pour la pratique des sports mécaniques ou engendrant des nuisances sonores.

Section 2 : Conditions d'occupation et d'utilisation du sol

ARTICLE ET ACCES 1AU 3 – DESSERTÉ

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux

exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Aucun accès direct ne sera autorisé à partir de la RD 242.

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

3.5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer le moins de gêne pour la circulation publique.

Desserte par les voies publiques et privées

3.7 - Les constructions et installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

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

3.9 - En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE IAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement – Eaux Usées

4.2 - Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 - En cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la

réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent.

4.4 – En l'absence de réseau public, le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire.

4.5 – Pour les lotissements à usage d'habitation, un réseau de type séparatif pourra être accordé à l'intérieur des opérations, dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement.

4.6 – Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Pour les constructions nouvelles, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eau et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

4.7 - Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

4.8 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain. Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

4.9 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'irrigation.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.10 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés de façon systématique en souterrain.

4.11 - Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission - réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 – En l'absence d'assainissement collectif ou en cas de raccordement impossible, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature et de la configuration des terrains.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront être implantées à :

- à 25 mètres minimum de l'axe de la route départementale 242 (hors sections agglomérées) ;
- à 20 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales (hors sections agglomérées)
- à 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies ou dans les sections agglomérées des routes départementales.

6.2 – Toutefois, pourront être édifiés dans une bande de 0 à 5 mètres à compter de l'alignement existant ou projeté des voies communales :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;
- les constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin, ...)
- les constructions comprises dans une opération d'ensemble, lorsque le parti d'aménagement le justifie.

6.3 – Dans tous les cas, les piscines devront être implantées en recul d'au moins 3 mètres à compter de l'alignement des voies communales.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

7.3 – Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

8.1 – Néant.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 – Non réglementée.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans une bande de 15 mètres mesurée à partir du recul défini à l'article 6 :

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Sur le reste de la parcelle :

10.2 - La hauteur des constructions ne peut excéder la distance qui les sépare de la limite séparative, sans dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

10.3 – Dans tous cas, ces constructions ne pourront être supérieure à celle des bâtiments donnant sur la rue.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Conformément aux dispositions de l'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 et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Architecture

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants

Bâti ancien existant

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures, le matériau de couverture (tuiles canal ton "vieilli", tuiles plates, ardoises, tuiles mécaniques, etc),
- les formes et proportions des percements,

- les matériaux utilisés (maçonneries de pierres et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, etc.),
- les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : gris clair ou blanc cassé, éléments de serrurerie, portails, grilles ou garde corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).

Bâti contemporain

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration,...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère, notamment en ce qui concerne : le volume des constructions, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Les clôtures

- 11.3 - soit de type végétal doublées d'un grillage si nécessaire ;
- 11.4 - soit de murs maçonnés surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf contraintes techniques.

12.2 - Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée), sauf s'il s'agit de logements locatifs sociaux pour lesquels une seule place par logement est exigée;
- pour tous les autres usages :
 - aucune place de stationnement en-dessous de 200 m² de SHON,
 - quatre places de stationnement à partir de 200 m² de SHON avec une place en plus pour toute tranche de 50 m² supplémentaire

12.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement de bâtiments dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle utilisation n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ou des essences locales adaptées au climat et au sol.

13.2 - Dans le cadre des lotissements, il sera prévue une surface de 10% affectée à des espaces verts. Toutefois, pour les lotissements inférieurs à 5 lots, les espaces verts pourront être reportés sur des aménagements de qualité.

**Section 3 : Possibilités
maximales d'occupation
du sol**

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.

14.2 - Dans le secteur 1AUa, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.

CHAPITRE 2 - ZONE À URBANISER AUX

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

1.1 - Les constructions à usage d'habitation exceptées celles visées à l'article AUX 2 ;

1.2 - Les bâtiments d'exploitation agricole, les silos, les nouveaux sièges d'exploitation agricole et les bâtiments d'élevage ;

Lotissements

1.3 - Les lotissements à usage d'habitation ;

Installations et travaux divers

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;

1.5 - Les utilisations du sol visées à l'article R.442-2-a et c du Code de l'Urbanisme exceptées celles visées à l'article AUX 2 ;

1.6 - Le dépôt de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination ;

1.7 - Les dépôts de déchets de toute nature, de matériaux inertes, déchets ménagers, etc, et les constructions liées à cette activité ;

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.8 - Le stationnement de caravanes isolées ;

1.9 - Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisirs, mobil-home et les terrain spécialement réservés à cet usage ;

1.10 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443-6 à 16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUx 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions énoncées :

2.1 - Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AU 1 à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone.

2.2 - Les habitations des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services à la condition qu'elles soient intégrées ou accolées au volume des bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal ;

2.3 - Les installations classées (à l'exception des carrières) soumises à autorisation ou à déclaration et leur extension, à condition :

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité de bruit et d'odeur, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- et que les travaux soient de nature à éviter ou diminuer les nuisances, à garantir la qualité ou l'amélioration de l'aspect des installations ;

2.4 - Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone (aire de stationnement, affouillement, à l'exception des carrières et exhaussement du sol).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUX 3 – DESSERTE ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Un terrain faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

3.4 - Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD 242 et sur la RN 89.

Desserte par les voies publiques et privées

3.5 - Les constructions et installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

3.6 - Les voies en impasse comporteront, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement – Eaux Usées

4.2 - Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 - En cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent.

4.4 - En l'absence de réseau public, le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire.

4.5 - Pour les lotissements à usage d'habitation, un réseau de type séparatif pourra être accordé à l'intérieur des opérations, dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement.

4.6 - Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions nouvelles, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eau et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

4.7 - Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

4.8 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain. Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

4.9 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.10 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés de façon systématique en souterrain.

4.11 - Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission - réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE AUX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - En l'absence d'assainissement collectif ou en cas de raccordement impossible, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature et de la configuration des terrains.

ARTICLE AUx6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de la RN 89,
- 25 mètres de l'axe de la route départementale 242,
- 20 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

6.2 - Toutefois, les extensions des bâtiments déjà en partie implantés dans la bande de recul énoncée à l'alinéa précédent (6.1) et existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, pourront être autorisées.

ARTICLE AUx7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 5 mètres.

7.2 - Toutefois, cette distance peut être ramenée à 3 mètres pour les bâtiments qui n'abritent pas d'activités nuisantes (ex. bureaux, logement de gardien...).

ARTICLE AUx8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins de 4 mètres.

8.2 - Cette distance est ramenée à 3 mètres minimum pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE AUx9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE AUx10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions sera limitée à 10 mètres mesurés à l'égoût du toit.

10.2 - Toutefois, cette limite peut être dépassée pour des raisons techniques.

ARTICLE AUx11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Conformément aux dispositions de l'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 et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Composition - Conception

11.2 - Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

11.3 - Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal ainsi que les entrepôts commerciaux pourront être réalisées avec des matériaux de couverture différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

11.4 - En outre, ces bâtiments supports d'activité pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer avec les autres constructions existant déjà sur le site.

11.5 - L'utilisation en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert est interdite.

11.6 - Les bâtiments annexes seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour le bâtiment principal.

Les clôtures

11.7 - Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie.

11.8 - Toutefois, en cas de problèmes de sécurité, le portail pourra être en retrait de 5 mètres.

11.9 - En outre, la clôture devra respecter une unité d'aspect et de hauteur avec les clôtures voisines situées dans le même alignement de la voie.

11.10 - Les clôtures pourront se composer :

- soit de murs en maçonnerie ne dépassant pas 2 m de haut ;
- soit de clôtures végétales doublées ou non d'un grillage si nécessaire.

ARTICLE AUx 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules et aires d'évolution des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Il n'est exigé en ce qui concerne les activités :

- aucune place de stationnement en-dessous de 200m² de SHON.
- quatre places de stationnement à partir de 200 m² de SHON avec une place en plus pour toute tranche de 50 m² supplémentaire.

ARTICLE AUx 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes qui présentent un intérêt seront maintenues dans la mesure du possible.

13.2 - les abords des dépôts de matériaux ainsi que la bordure la plus visible des aires de stationnement devra être traitée, notamment par l'utilisation de végétaux adaptés au sol et laissés en forme libre.

13.3 - Les aires de stationnement devront être végétalisées afin d'en atténuer l'impact.

13.4 - Les espaces laissés libres devront être entretenus.

**Section 3 : Possibilités
maximales d'occupation
des sols**

ARTICLE AUx 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 1 - ZONE AGRICOLE A

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Seules sont autorisées dans la zone A, à l'exception du secteur Aa, les occupations et utilisations suivantes :

Constructions

2.1 - Les constructions nouvelles et l'extension des bâtiments existants sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

2.2 - Les constructions destinées au logement nécessaires à l'exploitation agricole, à condition :

- qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation,
- après l'édification de ces derniers,
- et dans la limite de 200 m² de SHON.

2.3 - L'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants, éventuellement avec changement d'affectation (notamment en gîtes), sous réserve :

- qu'ils soient liés ou qu'ils constituent une activité accessoire à l'exploitation agricole,
- et que l'extension n'excède pas 150 m² de SHON.

2.4 - Les bâtiments annexes aux logements (garages, buanderies, etc) dans la limite de 30 m² de surface hors œuvre nette et les piscines. Il n'est autorisé qu'un bâtiment par habitation liée à une exploitation agricole existante.

Installations classées

2.5 - Les établissements soumis au régime des installations classées à condition qu'ils soient nécessaires ou liés aux activités agricoles et forestières.

Installations et travaux divers

2.6 - Les installations et travaux divers prévus par l'article R.442-2-c du Code de l'Urbanisme (affouillement et exhaussement du sol), sous réserve qu'ils aient un lien avec l'activité agricole ou rendus nécessaires par des travaux hydrauliques.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

2.7 - Le stationnement de caravanes isolées à condition d'être réalisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443-13 du Code de l'Urbanisme, avec au maximum une caravane par unité foncière.

2.8 - Les aires naturelles de camping, sous réserve de la réglementation en vigueur, et que leur implantation soit contiguë à des constructions existantes.

Sont autorisées dans le secteur Aa uniquement les occupations et utilisations suivantes :

2.9 - Les constructions nécessaires au fonctionnement de l'enseignement agricole et les extensions des bâtiments existants ;

2.10 - Les bâtiments annexes et les ateliers ;

2.11 - Les aires de stationnement.

Section 2 : Conditions d'occupation et d'utilisation du sol

ARTICLE A 3 – DESSERTÉ ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des

voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

3.4 - Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé sur la RN 89.

Desserte par les voies publiques et privées

3.5 - Les constructions et installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de service public.

3.6 - Les voies en impasse comporteront, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle (nécessitant une alimentation en eau potable) doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2 - En l'absence de réseau public, la desserte par eau d'une autre origine ainsi que la construction de puits ou forage devra être autorisée par arrêté préfectoral, conformément à l'article R.1321-6 du Code de la Santé Publique (livre III – Protection de la Santé et de l'Environnement). Toutefois, toute occupation accueillant du public devra être raccordé au réseau public d'eau potable.

L'utilisation d'eau à usage personnel d'une famille doit être déclarée à la Mairie et à la DDASS ; cette déclaration doit être accompagnée d'un plan avec la localisation et les caractéristiques de l'ouvrage ainsi que d'une analyse de potabilité conformément au Code de la Santé Publique et à l'arrêté du 26 juillet 2002.

Assainissement – Eaux Usées

4.3 - En l'absence de réseau public eaux usées, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous les conditions qu'ils soient conformes aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement et aux règles techniques définies par la réglementation (arrêté du 6 mai 1996).

4.4 – Dans le cas d'absence de réseau public, le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des

bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera rendu obligatoire.

4.5 – Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions nouvelles, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eau et réseaux pluviaux busés, uniquement si les exutoires sont pérennes.

4.6 - Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

4.7 - Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdites dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les nouvelles constructions, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

Eaux pluviales

4.8 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain. Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

4.9 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.10 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés de façon systématique en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.11 - Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission - réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 – En l'absence de réseau public d'assainissement ou en cas de raccordement impossible, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature et à la configuration des terrains.

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

6.1 - Les constructions seront implantées à une distance minimale de 100 mètres de l'axe de la RN 89, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des réseaux d'intérêts publics ;
- de l'aménagement, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes ;

qui pourront être implantés à une distance minimale de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie.

6.2 - Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'axe de la RD.242 et RD 242 E6 pour les constructions d'habitations,
- 20 mètres de l'axe de la RD.242 et RD 242 E6 pour les autres constructions que les habitations.

6.3 - Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe des autres voies départementales,
- 6 mètres de l'alignement des autres voies publiques.

6.4 - Toutefois, dans les hameaux, des extensions et aménagements de bâtiments existants implantés différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

7.3 - Les constructions devront être implantées à 10 mètres minimum des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer, sauf contrainte technique justifiée.

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

8.1 – Néant.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 – Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

10.2 - La hauteur définie ci-dessus n'est pas limitée pour les constructions à caractère agricole.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Conformément aux dispositions de l'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 et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Bâti ancien existant

11.2 - Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures, le matériau de couverture (tuiles canal ton "vieilli", tuiles plates, ardoises, tuiles mécaniques, etc),
- les formes et proportions des percements,
- les matériaux utilisés (maçonneries de pierres et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, etc),
- les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : gris clair ou blanc cassé, éléments de serrurerie, portails,

grilles ou garde corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).

Bâti contemporain

11.3 - En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère, notamment en ce qui concerne : le volume des constructions, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Les bâtiments agricoles

11.4 - Les couvertures d'aspect brillant sont interdites. Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site. L'utilisation en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdite.

Les clôtures

11.5 - L'édification d'une clôture est facultative.

11.6 - Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie et sera compatible avec l'environnement proche

11.7 - Les clôtures seront composées de murs en maçonnerie enduits ou en pierres traditionnelles surmontées ou non d'une grille, l'ensemble ne dépassant pas 2 m.

11.8 - Les murs existants en matériaux traditionnels seront préservés dans la mesure du possible sur toute leur hauteur.

Les clôtures situées sur les limites séparatives pourront être constituées de haies doublées ou non d'un grillage.

11.9 - Les portails seront réalisés avec des matériaux traditionnels. La hauteur du portail sera alignée sur la hauteur du mur fini.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

12.1 - La place réservée au stationnement des véhicules et les aires d'évolution des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

13.1 - Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétiques doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.3 - les clôtures végétales doivent être composées d'essence locales et diversifiées. Elles seront maintenues en forme libre dans la mesure du possible.

**Section 3 : Possibilités
maximales d'occupation
du sol**

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

14.1 - Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 1 - ZONE NATURELLE N

Le secteur N1 est réservé aux équipements de loisirs et de sports.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les zones inondables, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, annexé au présent PLU.

Sont autorisées dans la zone N, à l'exception du secteur N1, les occupations et utilisations suivantes :

2.1 - L'aménagement et l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du présent règlement et non liées dans la limite de 150 m² de SHON ;

2.2 - L'aménagement des bâtiments existants y compris avec changement d'affectation sous réserve :

- que ce soit pour les destiner à un usage d'habitation ou leur donner une vocation agri-touristique (gîtes d'étapes, chambres d'hôtes, gîtes ruraux et fermes-auberges),
- que les bâtiments soient édifiés en matériaux durs traditionnels,
- et que leur extension ne dépasse pas 200 m² de SHON.

2.3 - Les constructions et installations liées et nécessaires à une activité déjà implantée dans la zone et sous réserve d'être implantés à proximité des bâtiments existants.

2.4 - Les aménagements lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la mise en valeur, notamment économique, et, le cas échéant, l'ouverture au public de la zone, y compris les ouvrages hydrauliques agricoles et les clôtures ;

2.5 - Les affouillements (à l'exception des carrières) et exhaussements de sol liés et nécessaires aux activités autorisées ;

2.6 - Les constructions et installations directement liées et nécessaires à la voie d'eau (activités de pêche, halte nautique...) sous réserve de ne pas donner lieu à une occupation humaine permanente ;

Sont autorisées dans le secteur de sports et loisirs N1, uniquement les occupations et utilisations suivantes :

2.7 - Les aires de stationnement publiques ;

2.8 - Les équipements sportifs et aires de jeux ouvertes au public ;

2.9 - Les bâtiments nécessaires à l'accueil du public ;

Section 2 : Conditions d'occupation et d'utilisation du sol

ARTICLE N 3 – DESERTE ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

3.4 - Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé sur la RN 89.

Desserte par les voies publiques et privées

3.5 - Les constructions et installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

3.6 - Les voies en impasse comporteront, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle (nécessitant une alimentation en eau potable) doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2 - En l'absence de réseau public, la desserte par eau d'une autre origine ainsi que la construction de puits ou forage devra être autorisée par arrêté préfectoral, conformément à l'article R.1321-6 du Code de la Santé Publique (livre III – Protection de la Santé et de l'Environnement). Toutefois, toute occupation accueillant du public devra être raccordé au réseau public d'eau potable.

L'utilisation d'eau à usage personnel d'une famille doit être déclarée à la Mairie et à la DDASS ; cette déclaration doit être accompagnée d'un plan avec la localisation et les caractéristiques de l'ouvrage ainsi que d'une analyse de potabilité conformément au Code de la Santé Publique et à l'arrêté du 26 juillet 2002.

Assainissement – Eaux Usées

4.3 - En l'absence de réseau public eaux usées, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous les conditions qu'ils soient conformes aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement et aux règles techniques définies par la réglementation (arrêté du 6 mai 1996).

4.4 - Dans le cas d'absence de réseau public, le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera rendu obligatoire.

4.5 - Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement par la collectivité.

4.6 - Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Pour les nouvelles constructions, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés,

cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

Eaux pluviales

4.7 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain. Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

4.8 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.9 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés de façon systématique en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.10 - Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission - réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 – En l'absence d'assainissement collectif ou en cas de raccordement impossible, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature et de la configuration des terrains.

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

6.1 - Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 6 mètres de l'alignement des autres voies publiques.

6.2 - Toutefois, dans les hameaux, des extensions et aménagements de bâtiments existants implantés

différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

7.3 - Les constructions devront être implantées à 10 mètres minimum des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer.

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

8.1 - Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

10.2 - La hauteur définie ci-dessus n'est pas limitée pour les constructions à caractère agricole.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

11.2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Bâti ancien existant

11.3 - Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures, le matériau de couverture (tuiles canal ton "vieilli", tuiles plates, ardoises, tuiles mécaniques, etc.),
- les formes et proportions des percements,
- les matériaux utilisés (maçonneries de pierres et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, etc.),
- les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : gris clair ou blanc cassé, éléments de serrurerie, portails, grilles ou garde corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).

Bâti contemporain

11.4 - En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère, notamment en ce qui concerne : le volume des constructions, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Les bâtiments agricoles

11.5 - Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

11.6 - Ils pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

11.7 - L'utilisation en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert est interdite.

Clôtures

11.8 - Les clôtures seront de type végétal doublé d'un grillage ne dépassant pas 2 mètres, si nécessaire.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

12.1 - La place réservée au stationnement des véhicules et les aires d'évolution des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

13.1 - Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétiques doivent être impérativement maintenues.

13.2 - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.3 - les clôtures végétales doivent être composées d'essence locales et diversifiées. Elles seront maintenues en forme libre dans la mesure du possible.

**Section 3 : Possibilités
maximales d'occupation du
sol**

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

14.1- Sans objet.

CHAPITRE 2 - ZONE NATURELLE Na

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Na 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Na 2 sont interdites.

ARTICLE Na 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées dans les occupations et utilisations suivantes :

2.1 - L'aménagement et l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du présent règlement et non liées à l'agriculture dans la limite de 150 m² de SHON.

2.2 - L'aménagement des bâtiments existants y compris avec changement d'affectation sous réserve :

- que ce soit pour les destiner à un usage d'habitation ou leur donner une vocation agri-touristique (gîtes d'étapes, chambres d'hôtes, gîtes ruraux et fermes-auberges),
- que les bâtiments soient édifiés en matériaux durs traditionnels,
- et que leur extension ne dépasse pas 200 m² de SHON.

2.3 - Les bâtiments annexes à l'habitation (garages, buanderies, etc) dans la limite de 30 m² de surface hors œuvre nette, avec un maximum d'une annexe par habitation liée à une exploitation agricole existante.

2.4 - Les piscines sous réserve qu'elles soient liées à une habitation autorisée dans la zone et implantée à proximité.

2.5 - Les constructions et installations liées et nécessaires à une activité déjà implantée dans la zone et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants.

Section 2 : Conditions d'occupation et d'utilisation du sol

ARTICLE Na 3 – DESERTE ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

3.4 - Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé sur la RN 89.

Desserte par les voies publiques et privées

3.5 - Les constructions et installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

3.6 - Les voies en impasse comporteront, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Na 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle (nécessitant une alimentation en eau potable) doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement – Eaux Usées

4.2 - En l'absence de réseau public eaux usées, l'installation de dispositifs d'assainissement

autonome pourra être autorisée sous les conditions qu'ils soient conformes aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement et aux règles techniques définies par la réglementation (arrêté du 6 mai 1966).

4.3 - Dans le cas d'absence de réseau public, le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera rendu obligatoire.

4.4 - Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement par la collectivité.

4.5 - Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Pour les nouvelles constructions, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

Eaux pluviales

4.6 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain. Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

4.7 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.8 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés de façon systématique en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.9 - Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission - réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE Na 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 – En l'absence de réseau public d'assainissement ou en cas de raccordement impossible, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature et de la configuration des terrains.

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

6.1 - Les constructions seront implantées à une distance minimale de 100 mètres de l'axe de la RN 89.

Toutefois, l'aménagement, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes implantées en deçà de cette bande de 100 mètres pourront être admises.

6.2 - Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'axe de la R.D.242 et RD 242 E6 pour les constructions d'habitations ;
- 20 mètres de l'axe de la R.D.242 et RD 242 E6 pour les autres constructions que les habitations.

6.3 - Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe des autres voies départementales ;
- 6 mètres de l'alignement des autres voies publiques.

6.4 - Toutefois, dans les hameaux, des extensions et aménagements de bâtiments existants implantés différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

7.3 - Les constructions devront être implantées à 10 mètres minimum des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer.

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

8.1 - Néant.

ARTICLE Na 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Sans objet.

**ARTICLE Na 10 - HAUTEUR MAXIMUM
DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE Na 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

11.2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Bâti ancien existant

11.3 - Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures, le matériau de couverture (tuiles canal ton "vieilli", tuiles plates, ardoises, tuiles mécaniques, etc.),
- les formes et proportions des percements,
- les matériaux utilisés (maçonneries de pierres et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, etc.),
- les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : gris clair ou blanc cassé, éléments de serrurerie, portails, grilles ou garde corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).

Bâti contemporain

11.4 - En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère, notamment en ce qui concerne : le volume des constructions, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Les bâtiments agricoles

11.5 - Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

11.6 - Ils pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

11.7 - L'utilisation en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert est interdite.

Clôtures

11.8 - Les clôtures seront de type végétal doublé d'un grillage ne dépassant pas 2 mètres, si nécessaire.

ARTICLE Na 12 - STATIONNEMENT

12.1 - La place réservée au stationnement des véhicules et les aires d'évolution des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

**ARTICLE Na 13 - ESPACES LIBRES ET
PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétiques doivent être impérativement maintenues.

13.2 - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.3 - les clôtures végétales doivent être composées d'essence locales et diversifiées. Elles seront maintenues en forme libre dans la mesure du possible.

**Section 3 : Possibilités
maximales d'occupation
du sol**

**ARTICLE Na 14 - COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1 – Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE VI - ANNEXES

ANNEXE 1 :
RAPPEL CONCERNANT LES PROCÉDURES RELATIVES AUX OCCUPATIONS DU SOL

- 1- Les clôtures : articles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 2- Les démolitions : articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 3- Les coupes et abattages d'arbres : article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- 4- Les défrichements: article L.311-3 du Code Forestier
- 5- Les lotissements : articles L.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 6- Les clôtures : articles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 7- Les installations classées : loi du 19 juillet 1976
- 8- Les campings et stationnement des caravanes : articles L.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 9- Les installations et travaux divers : articles L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 10- Les carrières : articles 109 du Code Minier
- 11- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs : articles L.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

ANNEXE 2 :
RÉGLEMENTATION CONCERNANT LE STATIONNEMENT DES CARAVANES, LE CAMPING
ET LES HABITATIONS LÉGÈRES DE LOSIRS

1- Réglementation du camping sous tente et caravanage, ainsi que le stationnement isolé de caravanes

Est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

(article R.443-2 du Code de l'urbanisme)

Le camping pratiqué isolément et le stationnement, d'une à six caravanes au plus par terrain, moins de 3 mois consécutifs ou non, par an, est libre, à l'exception :

- des rivages de la mer,
- des secteurs protégés (sites classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques, zones de protection du patrimoine architectural et urbain, zones de protections au titre de la loi de 1930 sur les sites),
- dans les Espaces boisés classés,
- dans un rayon de 200 mètres des points d'eau captés,
- dans des zones délimitées par arrêté municipal ou préfectoral (art. R.443-3 et suivants du Code de l'urbanisme),
- en application du pouvoir général de police des autorités locales (art. L.131-2 du Code des Communes).

Le stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une à six caravanes au plus sur un terrain, est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente (maire au nom de la commune, préfet au nom de l'Etat).

2- Réglementation des terrains aménagés de camping et de caravanage

La mise à disposition des campeurs de manière habituelle, de terrains ne recevant pas plus de 20 campeurs sous tentes ou caravanes à la fois, doit faire l'objet, de la part du propriétaire ou de celui qui a la jouissance du sol, d'une déclaration en mairie qui mentionne les dispositions prévues pour l'entretien du terrain.

Au-delà de 20 campeurs sous tentes ou de plus de six tentes ou caravanes à la fois, par terrain, quelle qu'en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu une autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping-caravanage. L'autorisation fixe le nombre maximum d'emplacements réservés aux tentes et caravanes et impose le respect des normes d'équipement propres au mode d'occupation concerné. Elle tient lieu de permis de construire.

(article R.443-7 et suivants du Code de l'urbanisme)

3- Réglementation des habitations légères de loisirs

Sont des habitations légères de loisirs les constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, répondant aux conditions fixées par l'article R.111-16 du code de la construction et de l'habitation.

(article R.444-2 du Code de l'Urbanisme)

Elles ne peuvent être implantées que :

- dans les terrains de camping et de caravanages permanents autorisés (dans une proportion de moins de 35% du nombre total d'emplacements autorisés),
- dans les terrains spécialement affectés à cet usage (autorisation d'aménager dans les mêmes formes que celles des terrains de camping et de caravanage),
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées.

Au-delà de six caravanes par terrain, quelle qu'en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu une autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping-caravanage.

4- Réglementation concernant le camping à la ferme et les aires naturelles des camps de tourisme

Le camping à la ferme peut être librement pratiqué, pour les agriculteurs, dans la limite de 10 campeurs et 6 abris. Il doit faire l'objet d'une simple déclaration en mairie.

L'aire naturelle du camp de tourisme est une formule excessive de camping à la ferme instituée par l'arrêté du 15 novembre 1985.

En conséquence, elle ne correspond pas à un mode d'occupation du sol étant traité par dérogation. Elle peut être acceptée dans les zones agricoles des PLU, à condition d'avoir été autorisée par arrêté préfectoral et de respecter les normes édictées par l'arrêté précité, en particulier 25 installations par propriétaire, quelle que soit la superficie du terrain (minimum 1 hectare).

**ANNEXE 3 :
RÉGLEMENTATION CONCERNANT LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Sous réserve des dispositions de l'article L 423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme. La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.17, dans les formes et les délais prévus à l'article L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La mise en demeure est adressée à la Mairie de la commune où se situe le bien. La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéoses, d'habitation ou d'usage, ou qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits dans les deux mois suivant la publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire dispose d'un délai d'un an, à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire, pour se prononcer, et de deux ans (à compter de la même date) pour payer en cas d'accord amiable.

A défaut d'accord amiable, le juge de l'expropriation, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le prix et l'indemnité de remploi, comme en matière d'expropriation.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain, dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ANNEXE 4 :
RÉGLEMENTATION CONCERNANT LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Art L.130.1 :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupes et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421.2.1 et L.421.2.8.
Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables,
- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

ANNEXE 5 :
RÈGLEMENTATION CONCERNANT LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Article R.442-2

Est subordonné à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux divers dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du sol doit se poursuivre pendant plus de trois mois :

- a) Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7,
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres,
- d) Les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R.146-2 lorsqu'ils sont situés dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un documents d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L.146-6.

ANNEXE 6 :
DÉFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE NETTE ET DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R.112-2

La surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la SHOB de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités de caractères professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de planchers hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole, ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une valeur forfaitaire égale à 5% de la valeur calculée pour tenir compte de l'isolation thermique des constructions à usage exclusif d'habitation.

Sont également déduites des la surface hors œuvre, dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

Article R.123-10

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du COS, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant :

- les terrains classés comme espaces boisés (art. L.130-1),
- les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16.

La SHON, ou le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

ANNEXE 7 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les périmètres de protection sont symbolisés au plan de zonage et détaillés dans le tableau qui suit. Sur les parcelles situées à l'intérieur de ces périmètres, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et à déclaration préalable au Service Régional de l'Archéologie, en application du décret n° 86-192 du 5 février 1986.

Le château	Vestiges d'origine protohistorique, antique et médiévale
Les rives de la Dordogne	Vestiges d'origine protohistorique, antique et médiévale
Nioton	Vestiges d'origine gallo-romaine
Seneau	Vestiges d'origine néolithique et protohistorique
Videau	Vestiges d'origine gallo-romaine
Toulouse	Vestiges d'origine proto-historique
Camparian	Vestiges d'origine gallo-romaine
Bel Air (Métairie de Gayotte)	Vestiges d'origine gallo-romaine
Chapelle	

