

DEPARTEMENT DU CANTAL

COMMUNE DE
Saint-Paul-des-Landes

REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Historique du document

- Approbation du PLU le 02 décembre 2005
- Modification n°1 du PLU du 01 septembre 2006
- Modification n°2 du PLU du 08 novembre 2007
- Révision simplifiée n°1 du PLU du 01 avril 2009
- Mise en compatibilité du 8 janvier 2010
- Mise à jour du PLU du 27 septembre 2011
- Révision simplifiée n°2 du PLU du 24 juillet 2013
- Modification n°3 du PLU du 24 juillet 2013
- Modification simplifiée n°1 du PLU du 28 novembre 2016



Citadia Sud-Ouest
1029 Boulevard Blaise
Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél : 05.63.92.11.41
Fax : 05.63.93.25.47

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du 28 novembre 2016
approuvant la modification simplifiée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme de la commune de
Saint-Paul-des-Landes

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
CHAPITRE I - ZONE UA	7
CHAPITRE II - ZONE UB	15
CHAPITRE III - ZONE UC	23
CHAPITRE IV - ZONE UY	31
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	37
CHAPITRE I - ZONE IAU	38
CHAPITRE I - ZONE II AU	45
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	47
CHAPITRE I - ZONE A	48
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	52
CHAPITRE I - ZONE N.....	53

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-PAUL-DES-LANDES

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les articles L111-9 et L111-10 du code de l'urbanisme (sursis à statuer)
 - les articles L421-1 à L421-9 du code de l'urbanisme (permis de construire)
 - les articles L130-1 et s. du code de l'urbanisme relatif aux espaces boisés classés
 - les articles R111-2, R111-3-2°, R111-4, R111-14-1, R111-14-2 et R111-21 (permis de construire)
 - l'article L 410-1 et R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme (certificats d'urbanisme)
 - les articles L430-1 à L430-9 du code de l'urbanisme (permis de démolir)
 - les articles L et R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme (camping et caravanage)
- 1- les servitudes d'utilité publique au titre de l'article L126-1 du code de l'urbanisme (précisées en annexe du présent PLU)
 - 2- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article L et R441-1 du code de l'urbanisme
 - 3- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L et R442-1 et s. du code de l'urbanisme
 - 4- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme
 - 5- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
 - 6- les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant :
 - le Droit de Prémption Urbain
 - les articles du code civil concernant les règles de constructibilité

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. Une zone urbaine à laquelle s'applique les dispositions des 4 chapitres UA, UB, UC et UY du titre II :
 - a) la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan
 - b) la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan
 - c) la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan et qui comprend 2 secteurs UCa et UCt
 - d) la zone UY délimitée par un tireté est repérée par l'indice UY au plan
2. La zone AU dite d'urbanisation future, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, comporte des secteurs I AU et un secteur IAUy (activités) pour une urbanisation à court et moyen termes et des secteurs II AU pour une urbanisation à moyen et long termes.

3. La zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, est une zone repérée sur le plan par un tireté et un indice A au plan. Elle comprend u sous secteur Ac destiné aux exploitations de carrières.
4. La zone naturelle, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V est une zone repérée sur le plan par un tireté et un indice N. Elle comprend deux zones partiellement constructibles indicées Nh et Nha.

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques

5. Les documents graphiques comportent également :

- les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- les espaces protégés en raison de leurs caractéristiques paysagères au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme 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 ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 - ZONES DE BRUIT

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Aucune voie classée à ce titre à ce jour.

ARTICLE 6 - OUVRAGES PUBLICS

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'infrastructures sont autorisés sous réserve de leur inscription correcte dans le site.

ARTICLE 7 - SITES ET BÂTIMENTS SOUMIS AU L123.1-7

Les sites et bâtiments repérés sur le document graphique comme étant soumis à l'article L123-1.7 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone de forte densité correspond au centre ancien dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial et d'équipements collectifs.

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

RAPPEL

- l'édification de clôture en limite du domaine public est soumise aux dispositions prévues à l'article L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf celles liées à l'activité agricole.
- les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au Plan local d'urbanisme en application de l'alinéa 7 de l'article L.123. 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 (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les bâtiments agricoles et industriels et toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec la destination de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime d'autorisation,
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les abris légers et les constructions légères de loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de véhicules épaves.
- les constructions et extensions de bâtiments à usage agricole
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ou de décharges,

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement liées à la vie quotidienne du quartier sont admises (petit atelier, boulangerie, charcuteries, garage...), à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les affouillements et exhaussements des sols indispensables aux constructions et installations admises dans la zone, ainsi qu'à leur desserte à condition qu'ils ne dépassent pas 2 mètres de haut sur 100 m².
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Les effluents professionnels (garages, restaurants, boucherie, etc...) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur et éventuellement d'une convention de rejet.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

3 – Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public existant.

En l'absence de réseau ou en tout cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le cadre de constructions individuelles et/ou d'opération groupée, sont à la charge exclusive des propriétaires et/ ou lotisseurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

4 – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou de télévision devront être réalisés en souterrain.

Les lotisseurs publics ou privés devront intégrer dans leurs plans de composition les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères en relation avec la commune et la Communauté d'Agglomération du bassin d'Aurillac.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des bâtiments existants. Néanmoins, en l'absence d'alignement caractéristique du bâti, un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie doit être observé.

2. Lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état, la nouvelle construction doit être implantée avec le même recul que la construction existante.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

L'extension ou la surélévation des constructions implantées différemment est possible dès lors que l'extension ne réduit pas l'emprise de la voie.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

1 – Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

2 – Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Les bâtiments doivent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance des limites de fond de parcelles au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

L'extension et la surélévation des constructions implantées différemment est possible.

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

Sans objet.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du terrain naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 9 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions neuves à usage d'habitation à l'architecture contemporaine seront examinées au cas par cas, en concertation entre les élus et les services compétents.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans des matériaux que la construction principale.

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

Constructions anciennes de caractère traditionnel

Les façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes.

Sont interdites toutes imitations de matériaux telles que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement. Toute autre descente ou conduit est interdit en façade.

Les ouvertures

Elles respecteront au mieux la proportion des ouvertures traditionnelles.

Les ouvertures anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

Les saillies

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique, qui pourra être exceptionnellement admise, sur une profondeur maximale de 90 centimètres à partir du premier étage.

Les toitures

Le matériau utilisé pourra indifféremment avoir, soit la teinte ardoisée, soit la teinte rouge, sauf à harmoniser autant que possible avec les couvertures existantes.

Pour les constructions nouvelles, la pente de la toiture doit correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre du matériau, qui sera choisi dans la gamme de matériau ci-après :

- matériau plat, de teinte rouge, rosée, brune ou ardoisée, avec une pente minimum de 60%
- matériau à onde de teinte rouge, rosée, brune ou ardoisée avec une pente maximum de 30% (plaque autoportante ondulées sans recouvrement exclue).

Ces matériaux seront également utilisés, sans exigences de pente pour les réfections des toitures ou l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

Menuiseries et ferronneries extérieures

Les peintures des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète : les teintes vives et les contrastes, tels que violet, bleu, vert émeraude, rouge, jaune, etc... sont proscrits.

Les superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôles.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la construction.

Les paraboles doivent être intégrées à la construction.

Les locaux commerciaux

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.

Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

La coloration

Les enduits seront teintés dans des tons proches des couleurs naturelles avoisinantes, le blanc est interdit en grande surface.

Autre constructions et constructions neuves

Façades

Toute imitation de matériaux telles que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc., est interdite.

Les maçonneries anciennes en pierre de taille, en pierre de blocage ou les pans de bois même partiels doivent être conservés ou restaurés à l'identique.

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu : briques pleines ou de constructions, agglomérées de béton.

Les enduits seront réalisés dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus anciens enduits traditionnels : les enduits blancs et très clairs sont proscrits.

Tout décor ancien sera maintenu en place et restauré. Les décors manquants seront remplacés ou complétés.

Toitures

La couverture devra s'harmoniser avec les couvertures existantes.

Les toitures existantes devront être restaurées à l'identique.

Le matériau de couverture utilisé sera foncé :

- matériau plat, de teinte rouge, rosée, brune ou ardoisée, avec une pente minimum de 60%
- matériau à onde de teinte rouge, rosée, brune ou ardoisée avec une pente maximum de 30% (plaque autoportante ondulées sans recouvrement exclue).

Les toits plats sont autorisés.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières et des descentes en cuivre ou en zinc. Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement. Tout autre conduit ou descente est interdit en façade.

Ouvertures

Les ouvertures respecteront au mieux la proportion et les axes des ouvertures traditionnelles.

Les ouvertures anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

Les encadrements des baies créées ou modifiées seront réalisés sur le modèle des baies existantes : les encadrements seront en pierre de taille de même nature et aspect que l'existant et mis en œuvre de façon similaire. Le cas échéant les linteaux peuvent être en bois.

Menuiseries

Les peintures des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète : les teintes vives et les contrastes sont proscrits.

Superstructures et annexes

Les annexes (garages, boxes, locaux de remise, etc.) et abris de jardins ne devront pas compromettre l'harmonie d'ensemble de la construction du point de vue de la volumétrie, des couleurs et du choix des matériaux :

Les annexes doivent être conçues avec des volumes et des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les abris de jardins devront dans la mesure du possible être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Les bardeaux bitumeux sont cependant acceptés, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la construction. Ils devront être encastrés dans le plan de toiture ou positionnés au sol à condition de ne pas être vus du domaine public.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement ne doivent pas être inférieures à 5 mètres x 2,50 mètres.

Pour les véhicules automobiles, il est exigé le nombre de places de stationnement ci-après :

constructions à usage d'habitation (collectif et individuel)	1 place par logement minimum
constructions à usage de commerce, de bureau, d'artisanat et de services	une place par 30 m ² de surface utile
hôtels	une place par chambre minimum
restaurants	deux places pour 10 m ² de salle de restauration
établissements scolaires	cinq places par classe
établissements recevant du public	une place pour 4 personnes pouvant être accueillies
installation sportive couverte	parking correspondant à 50% de la surface de plancher du bâtiment
installation sportive non couverte	nombre de places de stationnement correspondant à 10% de la surface affectée aux installations

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant sur les plans graphiques sont soumis à autorisation en application des articles L. 130.1 et R.130.1 à R.130.24 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises dans la zone doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés soit remplacés.

Dans les lotissements les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux. L'accompagnement environnemental sera pris en considération et joint au programme de travaux accompagnant des demandes d'autorisation de lotir.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS

CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone de moyenne à forte densité est principalement résidentielle en extensions directes du centre ancien.

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

RAPPEL

- l'édification de clôtures en limite du domaine public est soumise aux dispositions prévues à l'article L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf celles liées à l'activité agricole.
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les bâtiments agricoles et industriels et toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec la destination de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles nécessaires liées à la vie quotidienne, et notamment toutes installation classée pour l'environnement soumise au régime d'autorisation,
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les abris légers et les constructions légères de loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de véhicules épaves.
- les constructions de bâtiments à usage agricole
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ou de décharges,

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des interdictions formulées à l'article UB 1
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement liées à la vie quotidienne du quartier sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les affouillements et exhaussements des sols indispensables aux constructions et installations admises dans la zone, ainsi qu'à leur desserte à condition qu'ils ne dépassent pas 2 mètres de haut sur 100 m².
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- les constructions à usage d'activité doivent être implantées à proximité des voies nationales ou départementales et ne pas générer de nuisances pour le voisinage (bruit, odeur, ...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Tout accès en prise directe sur la RD 120 sera autant que possible limité en favorisant le raccordement des futurs secteurs constructibles à des carrefours sécurisés.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

La largeur de chaussée minimum est fixée à 3 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur et éventuellement d'une convention de rejet.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

3 – Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public existant. En l'absence de réseau ou en tout cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans sa propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

4 – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou de télévision devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

En l'absence de dispositions particulières, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Des dispositions différentes pourront être adaptées dans le cas d'ouvrages techniques lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

L'extension ou la surélévation des constructions implantées différemment est possible dès lors que l'extension ne réduit pas l'emprise de la voie.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les piscines devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives. L'extension et la surélévation des constructions implantées différemment est possible.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du terrain naturel avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 8 mètres (R+2).

La hauteur des équipements collectifs ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins, etc. ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel, ne pourra excéder 2 mètres. Le mur bahut ne pourra avoir plus de 0,70 mètre de hauteur.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions neuves à usage d'habitation à l'architecture seront examinées au cas par cas, en concertation entre les élus et les services compétents.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

Constructions anciennes de caractère traditionnel

Les façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes.

Sont interdites toutes imitations de matériaux telles que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

Toute autre descente ou conduit est interdit en façade.

Les ouvertures

Elles respecteront au mieux la proportion des ouvertures traditionnelles.

Les menuiseries anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

Les saillies

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique, qui pourra être exceptionnellement admise, sur une profondeur maximale de 90 centimètres à partir du premier étage.

Les toitures

Le matériau utilisé pourra indifféremment avoir, soit la teinte ardoisée, soit la teinte rouge, sauf à harmoniser autant que possible avec les couvertures existantes.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et commerces, la pente de la toiture doit correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre du matériau, qui sera choisi dans la gamme de matériau ci-après :

- matériau plat, de teinte rouge, rosée, brune ou ardoisée, avec une pente minimum de 60%
- matériau à onde de teinte rouge, rosée, brune ou ardoisée avec une pente maximum de 30% (plaque autoportante ondulées sans recouvrement exclue).

Ces matériaux seront également utilisés, sans exigences de pente pour les réfections des toitures ou l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

Menuiseries et ferronneries extérieures

Les peintures des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète : les teintes vives et les contrastes, tels que violet, bleu, vert émeraude, rouge, jaune, etc... sont proscrits

Les superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôles.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la construction.

Les paraboles seront intégrées à la construction.

Les locaux commerciaux

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.

Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Il est interdit, dans l'établissement de ces devantures de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire.

La coloration

Les enduits seront teintés dans des tons proches des couleurs naturelles avoisinantes, le blanc est interdit en grande surface.

Autres constructions et constructions neuves

Façades

Toute imitation de matériaux telles que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc., est interdite.

Les maçonneries anciennes en pierre de taille, en pierre de blocage ou les pans de bois même partiels doivent être conservés ou restaurés à l'identique.

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu : briques pleines ou de constructions, agglomérées de béton.

Les enduits seront réalisés dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus anciens enduits traditionnels : les enduits blancs et très clairs sont proscrits.

Tout décor ancien sera maintenu en place et restauré. Les décors manquants seront remplacés ou complétés.

Toitures

La couverture devra s'harmoniser avec les couvertures existantes.

Les toitures existantes devront être restaurées à l'identique.

Le matériau de couverture utilisé sera foncé :

- matériau plat, de teinte rouge, rosée, brune ou ardoisée, avec une pente minimum de 60%
- matériau à onde de teinte rouge, rosée, brune ou ardoisée avec une pente maximum de 30% (plaque autoportante ondulées sans recouvrement exclue).

Les toits plats sont autorisés.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières et des descentes en cuivre ou en zinc. Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement. Tout autre conduit ou descente est interdit en façade.

Ouvertures

Les ouvertures respecteront au mieux la proportion et les axes des ouvertures traditionnelles.

Les ouvertures anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

Les encadrements des baies créées ou modifiées seront réalisés sur le modèle des baies existantes : les encadrements seront en pierre de taille de même nature et aspect que l'existant et mis en œuvre de façon similaire. Le cas échéant les linteaux peuvent être en bois.

Menuiseries

Les peintures des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète : les teintes vives et les contrastes sont proscrits.

Superstructures et annexes

Les annexes (garages, boxes, locaux de remise, etc.) et abris de jardins ne devront pas compromettre l'harmonie d'ensemble de la construction du point de vue de la volumétrie, des couleurs et du choix des matériaux :

Les annexes doivent être conçues avec des volumes et des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les abris de jardins devront dans la mesure du possible être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Les bardeaux bitumeux sont cependant acceptés, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la construction. Ils devront être encastrés dans le plan de toiture ou positionnés au sol à condition de ne pas être vus du domaine public.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement ne doivent pas être inférieures à 5 mètres x 3 mètres.

Pour les véhicules automobiles, il est exigé le nombre de places de stationnement ci-après :

constructions à usage d'habitation	une place pour 50 m ² de surface de plancher de construction avec au minimum une places par logement. Une place de stationnement devra obligatoirement être créée sur l'espace privé en accès direct avec la voie publique (sans barrières).
constructions à usage de commerce, de bureau, d'artisanat et de services	une place par 30 m ² de surface utile
hôtels	une place par 10 m ² de surface de plancher
restaurants	deux places pour 10 m ² de salle de restauration
établissements scolaires	cinq places par classe
établissements recevant du public	une place pour 4 personnes pouvant être accueillies
installation sportive couverte	parking correspondant à 50% de la surface de plancher du bâtiment
installation sportive non couverte	nombre de places de stationnement correspondant à 10% de la surface affectée aux installations

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

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés par des plantations équivalentes.

Dans les lotissements les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux. L'accompagnement environnemental sera pris en considération et joint au programme de travaux accompagnant des demandes d'autorisation de lotir.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,40.

Sans objet pour les équipements publics.

CHAPITRE III - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est une zone à vocation résidentielle de densité moyenne. Il s'agit d'un secteur à caractère pavillonnaire en tissu discontinu.

La zone UC comprend :

- un secteur UCt réservé aux équipements sportifs
- un secteur UCa réservé aux constructions à usage d'habitation situé hors agglomération

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

RAPPEL

- les constructions à usage d'habitation édifiées dans les secteurs exposés au bruit sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978.
- l'édification de clôture en limite du domaine public est soumise aux dispositions prévues à l'article L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf celles liées à l'activité agricole.
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§. Dans la zone UC, sont interdits :

- les bâtiments agricoles et industriels et toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec la destination de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les abris légers et les constructions légères de loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de véhicules épaves.
- les carrières
- les immeubles à usage d'habitation collective

§. Dans le seul sous-secteur UCt, sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances,
- les constructions à vocation économique,

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UC, sont admis :

- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des interdictions formulées à l'article UC 1
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement liées à la vie quotidienne du quartier sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les affouillements et exhaussements des sols indispensables aux constructions et installations admises dans la zone, ainsi qu'à leur desserte à condition qu'ils ne dépassent pas 2 mètres de haut sur 100 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Tout accès en prise directe sur la RD 120 sera autant que possible limité en favorisant le raccordement des futurs secteurs constructibles à des carrefours sécurisés.

Tout accès nouveau à la RD 120 ou à une route départementale est interdit dès lors qu'un terrain est destiné à recevoir une construction est desservi par une autre voie carrossable.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

La largeur de chaussée minimum est fixée à 3 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement des eaux usées

Pour toute construction ou installation nouvelle, qui requiert un assainissement et qui est incluse dans une zone d'assainissement collectif, deux solutions techniques sont envisageables :

1. Si la zone est déjà desservie par le réseau (distances inférieure à 60 mètres entre le réseau public et la limite de propriété), le raccordement des parcelles au futur réseau public d'assainissement, par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, est obligatoire et pourra être, sous certaines conditions, être réalisé par le lotisseur ou l'aménageur, mais toujours sous maîtrise exclusive de la CABA.

2. Si la zone n'est pas desservie par un réseau, soit le lotisseur ou l'aménageur réalisent à leur charge, l'extension du réseau et des branchements, ainsi que les systèmes de traitement, relèvements ou autres, sous maîtrise exclusive de la CABA, soit un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place, validé exclusivement par les services de la CABA, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Dans tous les cas des contrôles sont réalisés par la CABA, avant incorporation au domaine public des seules installations dont elle assurera la gestion.

Pour toute construction ou installation nouvelle, qui requiert un assainissement et qui est exclue de la zone d'assainissement collectif, conformément à la carte de Zonage d'Assainissement jointe en annexes sanitaires, un assainissement individuel, adapté à la nature du sol, doit être mis en place, et validé exclusivement par les services de la CABA, au niveau de la conception, avant travaux, mais également contrôlé tranchées ouvertes, après travaux.

Par ailleurs, seuls les rejets domestiques sont autorisés. Le rejet d'effluents non domestiques dans le réseau collectif des eaux usées, doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

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

3 – Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public existant. En l'absence de réseau ou en tout cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans sa propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

4 – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou de télévision devront être réalisés en souterrain avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

Les lotisseurs publics ou privés devront intégrer dans leurs plans de composition les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères en relation avec la commune et la Communauté d'Agglomération du bassin d'Aurillac

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

En secteur UCa uniquement, les constructions doivent s'implanter à :

- une distance minimale de 35 m par rapport à l'axe de la RD 120
- une distance minimale de 5 m par rapport à l'axe des routes départementales
- une distance minimale de 5 m par rapport à l'axe de toutes les autres voies.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

L'extension ou la surélévation des constructions implantées différemment est possible dès lors que l'extension ne réduit pas l'emprise de la voie.

Les piscines devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, l'implantation sur limite séparative est admise. De même, l'extension d'un bâtiment existant situé en limite séparative est admise.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

L'extension et la surélévation des constructions implantées différemment est possible.

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

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du terrain naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 8 mètres et R+1.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins, etc. ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel, ne pourra excéder 2 mètres. Le mur bahut ne pourra avoir plus de 0,70 mètre de hauteur.

La hauteur des serres mesurée au faîtage ne pourra excéder 7 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions neuves à usage d'habitation à l'architecture contemporaine seront examinées au cas par cas, en concertation entre les élus et les services compétents.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère des lieux ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques (arcades, décors, etc.).

Constructions anciennes de caractère traditionnel

Les façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes.

Sont interdites toutes imitations de matériaux telles que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

Toute autre descente ou conduit est interdit en façade.

Les ouvertures

Elles respecteront au mieux la proportion des ouvertures traditionnelles.

Les menuiseries anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

Les saillies

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique, qui pourra être exceptionnellement admise, sur une profondeur maximale de 90 centimètres à partir du premier étage.

Les toitures

Le matériau utilisé pourra indifféremment avoir, soit la teinte ardoisée, soit la teinte rouge, sauf à harmoniser autant que possible avec les couvertures existantes.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et commerces, la pente de la toiture doit correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre du matériau, qui sera choisi dans la gamme de matériau ci-après :

- matériau plat, de teinte rouge, rosée, brune ou ardoisée, avec une pente minimum de 60%
- matériau à onde de teinte rouge, rosée, brune ou ardoisée avec une pente maximum de 30% (plaque autoportante ondulées sans recouvrement exclue).

Ces matériaux seront également utilisés, sans exigences de pente pour les réfections des toitures ou l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

Menuiseries et ferronneries extérieures

Les peintures des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète : les teintes vives et les contrastes, tels que violet, bleu, vert émeraude, rouge, jaune, etc... sont proscrits

Les superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôles.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la construction.

Les paraboles seront intégrées à la construction.

La coloration

Les enduits seront teintés dans des tons proches des couleurs naturelles avoisinantes, le blanc est interdit en grande surface.

Autres constructions et constructions neuves

Façades

Toute imitation de matériaux telles que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc., est interdite.

Les maçonneries anciennes en pierre de taille, en pierre de blocage ou les pans de bois même partiels doivent être conservés ou restaurés à l'identique.

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu : briques pleines ou de constructions, agglomérées de béton.

Les enduits seront réalisés dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus anciens enduits traditionnels : les enduits blancs et très clairs sont proscrits.

Tout décor ancien sera maintenu en place et restauré. Les décors manquants seront remplacés ou complétés.

Toitures

La couverture devra s'harmoniser avec les couvertures existantes.

Le matériau de couverture utilisé sera foncé :

- matériau plat, de teinte rouge, rosée, brune ou ardoisée, avec une pente minimum de 60%
- matériau à onde de teinte rouge, rosée, brune ou ardoisée avec une pente maximum de 30% (plaque autoportante ondulées sans recouvrement exclue).

Les toits plats sont autorisés.

Ouvertures

Les ouvertures respecteront au mieux la proportion et les axes des ouvertures traditionnelles.

Les ouvertures anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

Les encadrements des baies créées ou modifiées seront réalisés sur le modèle des baies existantes : les encadrements seront en pierre de taille de même nature et aspect que l'existant et mis en œuvre de façon similaire. Le cas échéant les linteaux peuvent être en bois.

Menuiseries

Les peintures des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète : les teintes vives et les contrastes sont proscrits.

Superstructures et annexes

Les annexes (garages, boxes, locaux de remise, etc.) et abris de jardins ne devront pas compromettre l'harmonie d'ensemble de la construction du point de vue de la volumétrie, des couleurs et du choix des matériaux :

Les annexes doivent être conçues avec des volumes et des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les abris de jardins devront dans la mesure du possible être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Les bardeaux bitumeux sont cependant acceptés, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la construction. Ils devront être encadrés dans le plan de toiture ou positionnés au sol à condition de ne pas être vus du domaine public.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement ne doivent pas être inférieures à 5 mètres x 3mètres.

Pour les véhicules automobiles, il est exigé le nombre de places de stationnement ci-après :

constructions à usage d'habitation	une place pour 50 m ² de surface de plancher de construction avec au minimum deux places par logement Une place de stationnement devra obligatoirement être créée sur l'espace privé en accès direct avec la voie publique (sans barrières).
constructions à usage de bureau, d'artisanat et de services	une place par 40 m ² de surface de plancher
constructions à usage de commerce	sept places pour 100 m ² de surface de plancher

hôtels	une place par 20 m ² de surface de plancher
restaurants	trois places pour 10 m ² de surface de plancher de salle de restauration
établissements hospitaliers	une place pour deux lits
établissements scolaires	cinq places par classe
établissements recevant du public	une place pour 4 personnes pouvant être accueillies

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

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés principalement par des espèces locales.

Une attention particulière sera portée quant aux oliviers existants sur le site : pour les oliviers abattus, le remplacement se fera obligatoirement par des oliviers.

Les espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et à l'article 8 du décret n°80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30

La superficie des annexes et dépendances est limitée à 40% de la surface de plancher totale autorisée des constructions existantes ou à créer.

Pour les constructions à usage hôtelier, le COS est fixé à 0,20.

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni les équipements d'infrastructure.

CHAPITRE IV - ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY correspond à la zone d'activités économiques de Saint-Paul-des-Landes. La zone d'activités est tournée essentiellement vers les activités artisanales et de services.

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

RAPPEL

- l'édification de clôture en limite du domaine public est soumise aux dispositions prévues à l'article L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances,
- les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les constructions à usage hôtelier,
- les exhaussements et affouillements soumis à autorisation,
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les abris légers et les constructions légères de loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- toute activité de nature à polluer l'environnement naturel et urbain, et les activités agricoles

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et la voirie privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Les voies auront les caractéristiques suivantes :

- voirie primaire : emprise 10 mètres / chaussée 7 mètres,
- voie interne aux lots : chaussée 5 mètres minimum.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur et éventuellement d'une convention de rejet.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

3 – Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions du 6 juin 1953 et 10 septembre 1957.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 20°.

3 – Assainissement en eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

4 – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou de télévision devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques,
- soit à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, on doit aménager pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

L'extension ou la surélévation des constructions implantées différemment est possible dès lors que l'extension ne réduit pas l'emprise de la voie.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance supérieure ou égale à 5 mètres.

L'extension et la surélévation des constructions implantées différemment est possible.

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

Non réglementé

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, ne pourra excéder 9 mètres jusqu'au niveau de l'égout du toit.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne pourra avoir plus de 0,70 mètre de hauteur.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère des lieux ni les perspectives urbaines.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques (arcades, décors, etc.).

Les façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes.

Sont interdites toutes imitations de matériaux telles que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement. Toute autre descente ou conduit est interdit en façade.

Les toitures

Le matériau utilisé pourra indifféremment avoir, soit la teinte ardoisée, soit la teinte rouge, sauf à harmoniser autant que possible avec les couvertures existantes.

Pour les constructions nouvelles, la pente de la toiture doit correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre du matériau, qui sera choisi dans la gamme de matériau ci-après :

- matériau plat, de teinte rouge, rosée, brune ou ardoisée, avec une pente minimum de 60%
- matériau à onde de teinte rouge, rosée, brune ou ardoisée avec une pente maximum de 30% (plaque autoportante ondulées sans recouvrement exclue).

Ces matériaux seront également utilisés, sans exigences de pente pour les réfections des toitures ou l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

Menuiseries et ferronneries extérieures

Les peintures des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète : les teintes vives et les contrastes, tels que violet, bleu, vert émeraude, rouge, jaune, etc... sont proscrits

Les superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôles.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la construction.

Les locaux commerciaux

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.

La coloration

Les enduits seront teintés dans des tons proches des couleurs naturelles avoisinantes, le blanc est interdit en grande surface.

Autres constructions et constructions neuves

Façades

Toute imitation de matériaux telles que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc., est interdite.

Les maçonneries anciennes en pierre de taille, en pierre de blocage ou les pans de bois même partiels doivent être conservés ou restaurés à l'identique.

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu : briques pleines ou de constructions, agglomérées de béton.

Les enduits seront réalisés dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus anciens enduits traditionnels : les enduits blancs et très clairs sont proscrits.

Tout décor ancien sera maintenu en place et restauré. Les décors manquants seront remplacés ou complétés.

Toitures

La couverture devra s'harmoniser avec les couvertures existantes.

Les toitures existantes devront être restaurées à l'identique.

Le matériau de couverture utilisé sera foncé :

- matériau plat, de teinte rouge, rosée, brune ou ardoisée, avec une pente minimum de 60%
- matériau à onde de teinte rouge, rosée, brune ou ardoisée avec une pente maximum de 30% (plaque autoportante ondulées sans recouvrement exclue).

Les toits plats sont autorisés.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières et des descentes en cuivre ou en zinc. Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement. Tout autre conduit ou descente est interdit en façade.

Ouvertures

Les ouvertures respecteront au mieux la proportion et les axes des ouvertures traditionnelles.

Les ouvertures anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

Les encadrements des baies créées ou modifiées seront réalisés sur le modèle des baies existantes : les encadrements seront en pierre de taille de même nature et aspect que l'existant et mis en œuvre de façon similaire. Le cas échéant les linteaux peuvent être en bois.

Menuiseries

Les peintures des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète : les teintes vives et les contrastes sont proscrits.

Superstructures et annexes

Les annexes ne devront pas compromettre l'harmonie d'ensemble de la construction du point de vue de la volumétrie, des couleurs et du choix des matériaux.

Les annexes doivent être conçues avec des volumes et des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la construction. Ils devront être encadrés dans le plan de toiture ou positionnés au sol à condition de ne pas être vus du domaine public.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement de tous les véhicules et leurs zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions devra être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Pour les véhicules automobiles, il est exigé le nombre de places de stationnement ci-après :

Constructions à usage de bureau, artisanat et services	une place par 40 m ² de surface de plancher
Constructions à usage de commerce	sept places pour 100 m ² de surface de plancher
Etablissements industriels	Une place pour 100 m ² de surface de plancher. A ces places s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

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

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE IAU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée nécessitant des extensions de réseaux et destinée à une urbanisation future organisée.

Cette zone est divisée en deux secteurs : - IAU est exclusivement réservée aux habitations
- IAUy est exclusivement réservée aux activités

Des opérations d'aménagement et de construction doivent être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone.

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que lorsque le projet n'obère pas l'aménagement futur de la zone (accès aux parcelles situées à l'arrière) et la réalisation des voies futures de desserte.

Ce secteur correspond aux extensions en continuité du bourg.

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

RAPPEL

- les constructions à usage d'habitation édifiées dans les secteurs exposés au bruit sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978.
- l'édification de clôture en limite du domaine public est soumise aux dispositions prévues à l'article L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf celles liées à l'activité agricole.
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés (Article L.421.5 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE IAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone IAU seulement :

- les bâtiments agricoles et industriels et toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec la destination de la zone,
- les commerces, bureaux ou autres locaux à usage professionnel
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles nécessaires liées à la vie quotidienne, et notamment toutes installation classée pour l'environnement soumise au régime d'autorisation,

En zone IAUy seulement :

- les constructions ou installations à vocation d'habitat

Dans les deux secteurs :

- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les abris légers et les constructions légères de loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de véhicules épaves.
- les constructions et extensions de bâtiments à usage agricole ou artisanal.

ARTICLE I AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les deux secteurs :

Les opérations d'aménagement, de constructions et autres implantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur la zone concernée.

Ces opérations ne seront possibles que lorsque les voies ouvertes au public ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone concernée.

L'implantation de constructions est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-dessus :

- les constructions et occupations de sol non mentionnées à l'article 1AU 1,
- les piscines sous réserve d'être réalisées sur les parcelles supportant au moins une construction à usage d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, liées à la réalisation des constructions admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, il est nécessaire de calibrer la largeur de la chaussée à partir d'un plan au 1/500^{ème} qui aura été défini dans le cadre d'un plan d'aménagement de la zone.

Dans le secteur IAUy exclusivement :

Les voies auront les caractéristiques minimales suivantes:

- voirie primaire : emprise 10 mètres,
- voie secondaire : chaussée 5 mètres minimum.

ARTICLE I AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement des eaux usées

Pour toute construction ou installation nouvelle, qui requiert un assainissement et qui est incluse dans une zone d'assainissement collectif, deux solutions techniques sont envisageables :

1. Si la zone est déjà desservie par le réseau (distances inférieure à 60 mètres entre le réseau public et la limite de propriété), le raccordement des parcelles au futur réseau public d'assainissement, par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, est obligatoire et pourra être, sous certaines conditions, être réalisé par le lotisseur ou l'aménageur, mais toujours sous maîtrise exclusive de la CABA.
2. Si la zone n'est pas desservie par un réseau, soit le lotisseur ou l'aménageur réalisent à leur charge, l'extension du réseau et des branchements, ainsi que les systèmes de traitement, relèvements ou autres, sous maîtrise exclusive de la CABA, soit un dispositif

d'assainissement individuel doit être mis en place, validé exclusivement par les services de la CABA, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Dans tous les cas des contrôles sont réalisés par la CABA, avant incorporation au domaine public des seules installations dont elle assurera la gestion.

Pour toute construction ou installation nouvelle, qui requiert un assainissement et qui est exclue de la zone d'assainissement collectif, conformément à la carte de Zonage d'Assainissement jointe en annexes sanitaires, un assainissement individuel, adapté à la nature du sol, doit être mis en place, et validé exclusivement par les services de la CABA, au niveau de la conception, avant travaux, mais également contrôlé tranchées ouvertes, après travaux.

Par ailleurs, seuls les rejets domestiques sont autorisés. Le rejet d'effluents non domestiques dans le réseau collectif des eaux usées, doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

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

3 – Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

4 – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou de télévision devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE I AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE I AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 5 mètres.

Les équipements collectifs peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les piscines devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

L'extension ou la surélévation des constructions implantées différemment est possible dès lors que l'extension ne réduit pas l'emprise de la voie.

ARTICLE I AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, l'implantation sur limite séparative est admise. De même, l'extension d'un bâtiment existant situé en limite séparative est admise.

Les piscines devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

L'extension et la surélévation des constructions implantées différemment est possible.

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

Non réglementé

ARTICLE I AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE I AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone IAU

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 8 mètres et R+1.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins, etc. ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel, ne pourra excéder 2 mètres. Le mur bahut ne pourra avoir plus de 0,70 mètre de hauteur.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En zone IAUy

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 8 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel, ne pourra excéder 2 mètres. Le mur bahut ne pourra avoir plus de 0,70 mètre de hauteur.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE I AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions neuves à usage d'habitation à l'architecture contemporaine seront examinées au cas par cas, en concertation entre les élus et les services compétents.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.

Les toitures seront de couleur rouge, rosée, brune, ardoisée ou marron foncé. Les matériaux seront teintés d'origine (dans la masse ou en usine).

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques (arcades, décors, etc.).

ARTICLE I AU 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement ne doivent pas être inférieures à 5 mètres x 2,50 mètres.

Pour les véhicules automobiles, il est exigé le nombre de places de stationnement ci-après :

constructions à usage d'habitation individuelle	une place pour 50 m ² de surface de plancher de construction avec au minimum une place par logement
constructions à usage de bureau, d'artisanat et de services	une place par 40 m ² de surface de plancher
constructions à usage de commerce	sept places pour 100 m ² de surface de plancher
constructions à usage industriel	une place par 100 m ² de surface de plancher. A ces places s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

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

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

En cas de non réalisation des emplacements nécessaires, il sera fait application des dispositions de l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigée qu'une seule place de stationnement par logement.

ARTICLE I AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Dans le secteur IAUy uniquement :

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,25 en secteur IAU et n'est pas réglementé en zone IAUy.

Sans objet pour les équipements publics.

CHAPITRE I - ZONE II AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone IIAU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée à vocation d'habitat.

Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification.

L'ouverture de ces zones à l'urbanisation de ces zones doit être différée afin de programmer l'arrivée de population de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone.

Ce secteur correspond aux extensions en continuité du bourg (après urbanisation des zones IAU).

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

RAPPEL

- le permis de démolir est en vigueur sur l'ensemble de la commune.
- l'édification de clôture en limite du domaine public est soumise aux dispositions prévues à l'article L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE II AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute construction ou installation non mentionnée à l'article 2AU 2.

ARTICLE II AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE II AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE II AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE II AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE II AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE II AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE II AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE II AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE II AU 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE II AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Un sous secteur Ac a été mis en place pour l'exploitation de carrières.

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

RAPPEL

- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques, en application de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme
- les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430. du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Dans l'ensemble des zones agricoles, sont interdites les occupations du sol suivantes :**
 - les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie,
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les constructions à usage d'activité,
 - l'ouverture et l'exploitation de gravières ou de décharges,
 - les caravanes isolées, les terrains aménagés de camping, et caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs,
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - la démolition des bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme repérés sur les documents graphiques.
- **Dans les zones agricoles, sauf en zone Ac sont interdites les occupations du sol suivantes :**
 - les carrières

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

□ Les constructions destinées :

- à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles, ainsi que les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.

- aux habitations et à leurs dépendances (y compris les piscines) lorsqu'elles sont nécessaires au logement de la personne travaillant sur l'exploitation. Ces constructions ne seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.

- à l'accueil touristique à la ferme, lorsque ces activités constituent un accessoire à l'activité agricole : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, campings à la ferme, chambres d'hôtes, aires naturelles de camping, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, relais équestre, relais à la ferme. Ces constructions devront être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 250 m² de SHON (existant + extension).

- aux fonctions d'entrepôts, liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone

- aux opérations de collecte et de transformation des produits agricoles,

□ Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.

□ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, à condition qu'une autre localisation soit strictement impossible et sans porter atteinte au caractère de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères, soit un minimum de 3 mètres.

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, à l'exception des exploitations agricoles qui entrent dans un dispositif de prévention contre l'incendie de forêt.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article A2, ou un terrain cultivé ou à exploiter.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, dans le respect de la réglementation en vigueur, ou, à défaut, elle devra être alimentée par un puits, forage ou captage.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un système d'assainissement devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

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

3 – Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

4 – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité ou de téléphone devront être réalisés en souterrain, dans la mesure du possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe de la RD 120 au moins égale à 35 mètres.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe des RD au moins égale à 15 mètres.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 5 mètres.

Les serres et tunnels doivent s'implanter à une distance de l'axe des RD au moins égale à 15 mètres.

Les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 5 mètres.

L'extension ou la surélévation des constructions implantées différemment est possible dès lors que l'extension ne réduit pas l'emprise de la voie.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur, ou au moins égale à 5 mètres quand leur hauteur excède 5 mètres.

L'extension et la surélévation des constructions implantées différemment est possible.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 9 mètres.

La hauteur des serres et tunnels mesurée au faîtage ne pourra excéder 7 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions neuves à usage d'habitation à l'architecture contemporaine seront examinées au cas par cas, en concertation entre les élus et les services compétents.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les toitures seront de couleur rouge, rosée, brune, ardoisée ou marron foncé. Les matériaux seront teintés d'origine (dans la masse ou en usine). Les tunnels seront de couleur verte.

Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques (arcades, décors, etc.).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords des tunnels et bâtiments d'exploitation agricoles nouvellement construits doivent être plantés de haies (masque paysager) présentant au minimum 1/3 d'essences à feuilles persistantes et 2/3 d'essences à feuilles caduques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de la valeur des boisements. Cette zone est inconstructible en dehors des cas prévus à l'article N 2.

La zone N comprend les sous-secteurs suivants :

- Le secteur Nh – secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans certains hameaux" constitue une zone naturelle d'habitat modéré –
- Le secteur Nha où les constructions nouvelles ne sont pas autorisées

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

RAPPELS

- l'édification de clôture en limite du domaine public est soumise aux dispositions prévues à l'article L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Dans l'ensemble des zones naturelles, sont interdites les occupations du sol suivantes :**
 - la démolition des bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme repérés sur les documents graphiques
 - toute construction, occupation et utilisation de sol non mentionnée à l'article N 2 ci-après.

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

- **Dans la zone N**
 - la reconstruction à l'identique de constructions existantes en cas de sinistre postérieur à la date d'approbation du P.L.U. ;

- les équipements de découverte de la nature, de loisirs de plein air, les aires de détente, les parcours sportifs et de santé après étude d'impact ;
 - les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux installations et à leur desserte;
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
 - les constructions et installations qui sont nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site,
- **Dans la zone Nh seulement**

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone dans la limite de 250 m² de surface de plancher ;
 - l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à condition de ne pas porter atteinte au site et de ne pas créer de voirie et d'accès nouveaux ;
 - les piscines à condition qu'elles soient liées aux habitations existantes ;
- **Dans la zone Nha seulement**
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de l'existant à condition de ne pas porter atteinte au site et de ne pas créer de voirie et d'accès nouveaux ;
 - les piscines à condition qu'elles soient liées aux habitations existantes ;
 - le changement d'affectation des bâtiments existants sous réserve que la desserte en eau potable et en électricité soit assurée et suffisante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et la voirie privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

- **Dans l'ensemble des zones naturelles, à l'exception de la zone Nh :**

Toute création de voie nouvelle est interdite.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement des eaux usées

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

Un dispositif d'assainissement individuel, en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être en adéquation avec la nature du sol en place. Si le réseau collectif d'assainissement passe à proximité, les constructions doivent s'y raccorder.

L'implantation et la conception de l'ouvrage d'assainissement autonome devra présenter toutes les garanties relatives au risque de pollution.

3 – Assainissement en eaux pluviales

○ **Dans la zone Nh :**

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, il sera exigé un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

4 – Autres réseaux

Tous travaux de branchement non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

○ **Dans les autres zones naturelles :**

Sans objet

○ **Dans la zone Nh :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 000 m².

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

Dans les zones Nh et Nha uniquement :

Les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance de l'axe de la RD 120 au moins égale à 35 mètres.

Les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance de l'axe des RD au moins égale à 15 mètres.

Les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 5 mètres.

Les piscines devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

L'extension ou la surélévation des constructions implantées différemment est possible dès lors que l'extension ne réduit pas l'emprise de la voie.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones Nh et Nha uniquement :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

L'extension et la surélévation des constructions implantées différemment est possible.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

o Dans la zone Nh :

L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes est limitée à 25% de la superficie du terrain. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions après sinistre et aux bassins de piscine non couverte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

o Dans les autres zones naturelles :

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application du présent article, voir croquis en annexe au présent règlement.

o Dans les zones Nh et Nha :

La hauteur des constructions autorisées, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 6 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins, etc. ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel, ne pourra excéder 2 mètres. Le mur bahut ne pourra avoir plus de 0,70 mètre de hauteur.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

o Dans les autres zones naturelles :

Sans objet.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

- **Dans l'ensemble des zones naturelles :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

- **Dans la zone Nh :**

Dispositions générales

Le soin à apporter particulièrement pour l'intégration des constructions dans le site portera tant sur la couleur et la nature des matériaux employés que sur le choix de l'emplacement du projet.

Les constructions neuves à usage d'habitation à l'architecture contemporaine seront examinées au cas par cas, en concertation entre les élus et les services compétents.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les toitures seront de couleur rouge, ardoisée ou marron foncé. Les matériaux seront teintés d'origine (dans la masse ou en usine). Les tunnels seront de couleur verte.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques (arcades, décors, etc.).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- **Dans la zone Nh :**

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Pour les véhicules automobiles, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum deux places par logement.

En cas de non réalisation des emplacements nécessaires, il sera fait application des dispositions de l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.

- **Dans les autres zones naturelles :**

Sans objet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et à l'article 8 du décret n°80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, il est demandé de remplacer les plantations supprimées par des plantations équivalentes, ailleurs sur la parcelle.

Les abris de chasse devront être masqués par la végétation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.