

SOMMAIRE

		Pages
Titre I	Dispositions générales et dispositions applicables toutes zones-----	2
	Article 1 - Champ d'application -	3
	Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols----- ----- -----	3
	Article 3 - Division du territoire en zones----- ----- -----	4
	Article 4 - Adaptations mineures----- ----- -----	5
	Article 5 - Rappels et dispositions concernant l'ensemble des zones----- ----- -----	6
Titre II	Dispositions applicables aux zones urbaines-----	7
	Zone UA -	8
	Zone UB -	18
	Zone UF -	29
	Zone UX -	35
Titre III	Dispositions applicables aux zones à urbaniser-----	44
	Zone AU 1 -	45
	Zone AU 2 -	55
Titre IV	Dispositions applicables aux zones agricoles-----	61

Titre V	Dispositions applicables aux zones naturelles-----	70
----------------	---	-----------



TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de **MARLIEUX**.

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

1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :

- * Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
- * Article R 111-4 concernant les sites et les vestiges archéologique
- * Article R 111-15 concernant le respect de l'environnement
- * Article R 111-21 concernant le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels et urbains.

Ils peuvent être opposés à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol.

2) Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, notamment :

- * Articles L 122-1 et R 122-5 : nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement, ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27-12-73 d'orientation du commerce et de l'artisanat
- * Article L 111-1-4 : inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
- * Articles L 421-6 : conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir
- * Article L 315-2-1 du code de l'urbanisme relatif au maintien des règles de lotissement au-delà des 10 ans à la demande des co-lotis.

3) Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :

- * le sursis à statuer
- * le droit de préemption urbain
- * les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé
- * les vestiges archéologiques découverts fortuitement,
- * le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels existent des prescriptions acoustiques définies en application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
- * les règles spécifiques aux lotissements
- * la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L 111-3)
- * les autres règles telles que :

- ◇ l'article L 111-1-4 qui interdit en dehors des espaces urbanisés les constructions ou utilisations nouvelles aux abords des grands axes routiers
- ◇ l'article L 421-5 qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

4) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comprend les zones suivantes :

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

- **la zone U.A.,** centrale, dense, sur le bâti ancien,
- **la zone U.B.,** sur le bâti périphérique moins dense, comprenant
 - . **le secteur U.B.e. pour l'extension de l'école Saint Jean Bosco,**
- **la zone U.F.,** sur l'emprise ferroviaire,
- **la zone U.X.,** sur l'emprise du site d'activités des Charpennes comprenant,
 - . **les secteurs U.X.1 et U.X.2.**

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

- **la zone A.U.1.,** destinée à l'extension du bourg, comprenant
 - . **le secteur A.U.1 b. route de BEAUMONT,**
 - . **le secteur A.U.1.I. réservé à une opération d'ensemble sur le site de l'ancienne laiterie,**
- **la zone A.U.2.,** sur les réserves foncières pour l'urbanisation future.

3) Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :

- **la zone A.,** réservée à l'agriculture, comprenant, un **secteur A.1. non constructible autour du bourg,**

4) **Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :**

- **la zone N., sur le parc de l'école Saint Jean Bosco** comprenant,
 - . **les secteurs N.h.,** réservés aux développement limité, des constructions non agricoles en zone agricole,
 - . **le secteur N.i.,** couvrant le site inondable du Renom au droit de la zone U.B. AUX BARRIERES, et p.560 au village,
 - . **les secteurs N.l.,** réservés aux aménagements touristiques et de loisirs sur et au-dessous de l'étang de MARLIEUX,
 - . **le secteur N.r.** réservé aux activités de restauration, avec hébergement, piscine, jeux d'enfants, au lieu-dit LES BATERES.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

- . les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- . l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- . les espaces boisés classés à conserver (article R 123-18-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) 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 dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée 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.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.
- Les travaux, installations et aménagements sont soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon leurs caractéristiques :
 - * terrains de camping,
 - * parcs résidentiels de loisirs,
 - * terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - * parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
 - * aménagement d'un golf,
 - * aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
 - * garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs,
 - * affouillements et exhaussements des sols.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de ceux qui en sont dispensés par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles L 421-3, et L 421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.
- Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.A.

La zone U.A. recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

ARTICLE U.A.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.
- Les constructions agricoles.
- Les commerces d'une surface de vente supérieure à 250 m².

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

- Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :
 - . l'habitation,
 - . les commerces, bureaux, services... .
- Toutefois, les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ou par leur nature, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

ARTICLE U.A.3. - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles pour l'ensemble des handicaps.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur. Des adaptations pourront être admises sur avis du service compétent.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, lorsque cela est possible dans ce tissu ancien.

ARTICLE U.A.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations du Zonage d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité et téléphone :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE U.A.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE U.A.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- Dans le cas où les constructions s'implantent en retrait par rapport à l'alignement, ce retrait est au minimum de : 5 mètres.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour l'extension des constructions existantes à des normes différentes,
 - . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure,
 - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
 - . pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

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

- Les constructions doivent être implantées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, de la marge de reculement ou du retrait admis par rapport à l'alignement.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative au delà d'une profondeur de 15 mètres dans les cas suivants :
 - . leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative,
 - . elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
 - . elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,

- . elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
 - . elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
 - Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

- Les constructions non jointives sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans le cas d'une opération d'ensemble, à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées, et pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres.

ARTICLE U.A.9. - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles U. 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE U.A.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général de l'environnement proche existant.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE U.A.11. - ASPECT EXTERIEUR

- La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions, doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits... .
- Les constructions et installations doivent respecter les dispositions d'un éventuel nuancier et cahier de recommandations architecturales déposés en mairie.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faitage doit être parallèle aux courbes de niveau du terrain.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- La pente des toits sera comprise entre 35 % et 45 %. Les toits à un pan et les toits-terrasses sont interdits sauf comme restreint de liaison, pour les bâtiments annexes, et de surface limitée, comme éléments architecturaux.
- Les couvertures doivent être de teinte rouge ou sable.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre.
- Des murs d'une hauteur supérieure à 1,60 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE U.A.12. - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par maison individuelle.
- 1 place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N., avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

2) Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 25 m² de S.H.O.N. .

3) Pour les constructions à usage commercial :

- Si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

4) Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- Appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

5) Pour les établissements d'enseignement :

- Du 1er degré : 1 place de stationnement par classe.

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admise la possibilité suivante :
 - . l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.

ARTICLE U.A.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés et alignements d'arbres classés :

- Les espaces boisés classés à conserver, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2) Haies et alignements d'arbres à conserver ou à remplacer :

- Les haies et les alignements d'arbres figurant sur le plan de zonage seront conservés ou remplacé par l'équivalent en essences locales.

3) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste par 50 m².
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE U.A.14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions du présent chapitre.

C H A P I T R E I I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.

La zone U.B. concerne des secteurs périphériques peu denses.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait pas rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend le secteur :

- U.B.e. réservé à l'extension des bâtiments de l'école Saint-Jean-Bosco.

ARTICLE U.B.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.
- Les constructions agricoles.
- Les commerces d'une surface de vente supérieure à 250 m².

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

- Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :
 - . l'habitation,
 - . les commerces, bureaux, services... .
- Toutefois, les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ou par leur nature, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique aux abords des voies bruyantes ; et une isolation phonique suffisante est conseillée pour celles qui sont situées à proximité immédiate d'une voie ferrée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par le Code de l'Urbanisme.
- En secteur U.B.e., ne sont admises que les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité de l'école Saint-Jean-Bosco, ainsi que le logement destiné à la direction et / ou au gardiennage, sous réserve qu'il soit intégré au corps du bâtiment d'activités.
- En zone U.B. AUX BARRIERES, inondable par le Renom, la surface des planchers devra être au moins au niveau de la chaussée de la R.D.7.

ARTICLE U.B.3. - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles pour l'ensemble des handicaps.
- Tout nouvel accès sur la RD 1083 est interdit pour le secteur UB e.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur. Des adaptations pourront être admises sur avis du service compétent.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE U.B.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une

conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations du Zonage d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants doivent être proposés.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun rejet d'eaux ne devra être effectué dans les emprises du chemin de fer.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité et téléphone :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE U.B.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE U.B.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour l'extension de constructions existantes à des normes différentes,
 - . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure,
 - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
 - . pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE U.B.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative,
 - . elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
 - . elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
 - . elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
 - . elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

- Les constructions non jointives sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans le cas d'une opération d'ensemble, à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées, et pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres.

ARTICLE U.B.9. - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles U.B. 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE U.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres. Des adaptations sont admises pour l'extension des constructions existantes à des normes différentes.
- En secteur U.B.e., la hauteur maximale de référence est celle des bâtiments en place.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), pour les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE U.B.11. - ASPECT EXTERIEUR

- La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions, doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits... .
- Les constructions et installations doivent respecter les dispositions d'un éventuel nuancier et cahier de recommandations architecturales déposé en mairie.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faitage doit être parallèle aux courbes de niveau du terrain.
- Les sous-sols enterrés sont interdits.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- La pente des toits sera comprise entre 35 % et 45 %. Les toits à un pan et les toits-terrasses sont interdits sauf comme élément restreint de liaison, pour les bâtiments annexes, et, de surface limitée, comme éléments architecturaux.
- Les couvertures doivent être de teinte rouge et sable.

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- Les clôtures seront, de préférence, constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage implanté en retrait.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre.
- Des murs d'une hauteur supérieure à 1,60 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- Les clôtures seront de préférence, harmonisées sur la voie publique et sur la voie structurante interne de desserte d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Le terrain devra être clos le long des emprises du domaine ferroviaire, à la limite de propriété ; aucune haie vive ne sera plantée à moins de 0,50 m de la limite de propriété.

ARTICLE U.B.12. - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

- Maisons individuelles : 2 places de stationnement.
- 1 place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N., avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

2) Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 25 m² de S.H.O.N. .

3) Pour les constructions à usage commercial :

- Si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

4) Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- Appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

5) Pour les établissements d'enseignement :

- Du 1er degré : 1 place de stationnement par classe.

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admise la possibilité suivante :
 - . l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.

ARTICLE U.B.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés et alignements d'arbres classés :

- Les espaces boisés classés à conserver, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2) Haies et alignements d'arbres à conserver ou à remplacer :

- Les haies et les alignements d'arbres figurant sur le plan de zonage seront conservés ou remplacés par l'équivalent en essences locales.

3) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Aucune plantation nouvelle d'arbre à haute tige ne devra être effectuée à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste par 50 m².
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement à partir de 5 constructions ou de 5 logements.
- Un espace d'un seul tenant faisant partie intégrante du plan de composition de l'opération sera préféré. Le pourcentage de 10 % peut inclure un mail planté, voire un éventuel bassin de rétention des eaux pluviales (fermé et sécurisé).
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

ARTICLE U.B.14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,25 en zone U.B. et à 0,60 en secteur U.B.e. .
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - . travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant,
 - . travaux de reconstruction après sinistre,
 - . travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics.

CHAPITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.F.

La zone U.F. est réservée aux activités spécialisées du service ferroviaire.

ARTICLE U.F.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U.F.2. sont interdites.

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

- Sont admises les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires au fonctionnement et à la gestion du service public ferroviaire.

ARTICLE U.F.3. - ACCES ET VOIRIE

- Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractères adaptés à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE U.F.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations du Zonage d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants doivent être proposés.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

ARTICLE U.F.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE U.F.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

ARTICLE U.F.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- . leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative,
 - . elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
 - . elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
 - . elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
 - . elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

- Les constructions non jointives sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans le cas d'une opération d'ensemble, à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées, et pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres.

ARTICLE U.F.9. - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles U.F. 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE U.F.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
 - . habitations : 9 mètres,
 - . activités : 12 mètres.

- Des adaptations sont admises pour l'extension des constructions existantes à des normes différentes.
- Une hauteur supérieure peut être admise, en cas d'obligation fonctionnelle, pour des ouvrages techniques.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE U.F.11. - ASPECT EXTERIEUR

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La finition des extérieurs et des abords doivent être prévus dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.

2) Eléments de surface :

- Les couvertures doivent être de teinte rouge et sable.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE U.F.12. - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE U.F.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste par 50 m².
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE U.F.14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions du présent chapitre.

C H A P I T R E I V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.X.

La zone U.X. est destinée principalement à des activités :

- artisanales,
- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent,
- industrielles,
- commerciales,
- de service... .

Elle comprend :

- un secteur U.X.1. réservé à l'emprise D.D.E. et aux dépôts autorisés,
- et un secteur U.X.2. qui circonscrit le reste de la zone UX.

ARTICLE U.X.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U.X.2. sont interdites.

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

- Sont admises les constructions et lotissements à usage industriel, artisanal, de commerce, de services, de bureaux, d'entrepôts commerciaux qui se rattachent à une activité autorisée... .
- En secteur U.X.1. sont également admis les dépôts nécessaires aux activités autorisées.
- Toutefois,
 - . l'ordre de grandeur et les nuisances induites doivent être compatibles avec la situation de la zone et la préservation du milieu naturel environnant,
 - . les logements liés et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités doivent être intégrés dans les volumes bâtis des activités,
 - . les dépôts de matériaux sont interdits en façade le long de la R.D.7.,
 - . les constructions à usage de commerce doivent avoir une surface utile égale ou inférieure à 250 m².

ARTICLE U.X.3. - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles pour l'ensemble des handicaps.
- Les accès seront réalisés par la voie structurante de la zone, et tout nouvel accès direct sur la R.D.7. est interdit.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur. Des adaptations pourront être admises sur avis du service compétent.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE U.X.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et aux recommandations du Zonage d'Assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis et aux recommandations du Zonage d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants doivent être proposés.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité et téléphone :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE U.X.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE U.X.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour l'extension de constructions existantes à des normes différentes,
 - . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure,
 - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
 - . pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE U.X.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . leur hauteur n'excède pas 5 mètres sur la limite séparative.
 - . elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
 - . elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,

- . elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
 - . elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

- Les constructions non jointives sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans le cas d'une opération d'ensemble, à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées, et pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres.

ARTICLE U.X.9. - EMPRISE AU SOL

- Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE U.X.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres. Des adaptations sont admises pour l'extension des constructions existantes à des normes différentes.
- Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques nécessaires aux activités autorisées.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE U.X.11. - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Le niveau de rez-de-chaussée des constructions sera située à une hauteur égale ou inférieure à 0,80 mètre au-dessus du point le plus haut du sol naturel.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les pente des toits sera comprise entre 15 % et 45 %. Les toits seront généralement à deux pans sauf cas de bâtiment de grande dimension autorisant plusieurs pans. Les toits-terrasses et à un seul pan sont interdits sauf cas architectural de raccordement de volume, sur une surface limitée, pour des bâtiments de grande dimension.
- Une unité de matériaux et de couleurs des bâtiments sera recherchée pour obtenir une tonalité générale en harmonie avec l'environnement bâti.
- Les enseignes seront de préférence intégrées aux façades des bâtiments.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

- Les clôtures seront, de préférence, constituées de grillage de couleur verte, en particulier sur la R.D.7. et sur la voie structurante.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE U.X.12. - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N., avec un minimum d'une place par logement.
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

2) Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 25 m² de S.H.O.N. .

3) Pour les constructions à usage commercial :

- Si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

4) Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- Appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admise la possibilité suivante :
 - . l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.

ARTICLE U.X.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés et alignements d'arbres classés :

- Les espaces boisés classés à conserver, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2) Haies alignements d'arbres à conserver ou à remplacer :

- Les haies et alignements d'arbres figurant sur le plan de zonage seront conservés ou remplacés par l'équivalent en essences locales.

3) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste par 100 m².
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- L'engazonnement est recommandé en façade sur la R.D.7. .

ARTICLE U.X.14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.U.1.

La zone A.U.1. actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle comprend les secteurs,

- A.U.1.b., prévu pour une opération de logements à réaliser route de BEAUMONT,
- A.U.1.l., réservé à une opération d'ensemble sur le site de l'ancienne laiterie (logements individuels, groupés, collectifs et maison de retraite).

ARTICLE A.U.1.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.U.1.2. sont interdites.

ARTICLE A.U.1.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :

- . l'habitation,
- . les commerces, bureaux, services... .

Toutefois, les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ou par leur nature, il risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

2) Conditions :

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement (Z.A.C., lotissements, permis groupé), compatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- En secteurs A.U.1.1., les constructions devront respecter une distance de 50 mètres de la mare en place sur le site.

ARTICLE A.U.1.3. - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles pour l'ensemble des handicaps.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur. Des adaptations pourront être admises sur avis du service compétent.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE A.U.1.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et aux recommandations du Zonage d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants doivent être proposés.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité et téléphone :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE A.U.1.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE A.U.1.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour l'extension des constructions existantes à des normes différentes,
 - . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure,
 - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
 - . pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE A.U.1.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative,
 - . elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
 - . elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
 - . elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
 - . elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE A.U.1.8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

- Les constructions non jointives sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans le cas d'une opération d'ensemble, à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées, et pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres.

ARTICLE A.U.1.9. - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles A.U.1., 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE A.U.1.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres, et 12 mètres pour le collectif. Des adaptations sont admises pour les constructions existantes à des normes différentes.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), pour les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE A.U.1.11. - ASPECT EXTERIEUR

- La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions, doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits... .
- Les constructions et installations doivent respecter les dispositions d'un éventuel nuancier et cahier de recommandations architecturales déposé en mairie.
Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et en particulier la ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau du terrain.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

- La pente des toits sera comprise entre 35 % et 45 %. Les toits à un pan et les toits-terrasses sont interdits sauf comme élément restreint de liaison, pour les bâtiments annexes, et de surface limitée, comme éléments architecturaux.
- Les couvertures doivent être de teinte rouge et sable.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- Les clôtures seront de préférence constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage implanté en retrait.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre.
- Les clôtures seront de préférence harmonisées dans toute l'opération.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE A.U.1.12. - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par maison individuelle.
- 1 place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N., avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

2) Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 25 m² de S.H.O.N. .

3) Pour les constructions à usage commercial :

- Si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

4) Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
- destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de deux chambres.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admise la possibilité suivante :
 - . l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.

ARTICLE A.U.1.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**1) Espaces boisés classés et alignements d'arbres classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2) Haies et alignements d'arbres à conserver ou à remplacer :

- Les haies et les alignements d'arbres figurant sur le plan de zonage seront conservés ou remplacés par l'équivalent en essences locales.

3) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste par 50 m².
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admis dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.
- En secteur A.U.1.l., la voie structurante de la zone sera traitée sous forme de mail planté.
- En secteur A.U.1.l., une rangée d'arbustes de 2 mètres de large sera plantée le long de la voie ferrée.

ARTICLE A.U.1.14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à,
 - . secteur A.U.1.b. : 0,25,
 - . secteur A.U.1.l. : 0,40.
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - . travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant,
 - . travaux de reconstruction après sinistre,
 - . travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.U.2.

La zone A.U.2. est réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE A.U.2.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à A.U.2.2. sont interdites.

ARTICLE A.U.2.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite maximale de + 50 m² de S.H.O.N. par rapport à la S.H.O.N. initiale.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sans création de logement.

ARTICLE A.U.2.3. - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur :
 - . les sentiers touristiques.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles pour l'ensemble des handicaps.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur. Des adaptations pourront être admises sur avis du service compétent.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE A.U.2.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et aux recommandations du Zonage d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - . soit être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
 - . soit être absorbées en totalité sur le terrain.

- L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propre à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants doivent être proposés.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE A.U.2.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE A.U.2.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

ARTICLE A.U.2.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A.U.2.8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives édifiées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

- Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que deux ou plus des pièces principales du bâtiment prennent jour sur cette façade de la construction.

ARTICLE A.U.2.9. - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles A.U.2., 6,7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE A.U.2.10.-HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

ARTICLE A.U.2.11. - ASPECT EXTERIEUR

- La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions, doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits... .
- Les constructions et installations doivent respecter les dispositions d'un éventuel nuancier et cahier de recommandations architecturales déposé en mairie.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

ARTICLE A.U.2.12. - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A.U.2.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés et alignements d'arbres classés :

- Les espaces boisés classés à conserver, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2) Haies et alignements d'arbres à conserver ou à remplacer :

- Les haies et les alignements d'arbres figurant sur le plan de zonage seront conservés ou remplacés par l'équivalent en essences locales.

3) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admis dans la zone.

ARTICLE A.U.2.14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

La destination principale de la zone A. est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel.

L'agriculture y est l'activité dominante.

Elle comprend le secteur A.1., non constructible pour préserver des possibilités de développement ultérieur du bourg.

ARTICLE A.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2. sont interdites. Le secteur A.1. n'est pas constructible. Les bâtiments à usage d'abri à bétail qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une activité agricole et équestre sur place, dont les box à chevaux, sont interdits.

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

1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité agricole, équestre ou forestière.
- Les constructions directement liées et nécessaires à la transformation et à la commercialisation des produits issus des exploitations sur place.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à proximité des bâtiments du siège de celle-ci, et dans la limite de 250 m² de S.H.O.N. .
- Le changement de destination à vocation d'habitat des bâtiments agricoles désaffectés, à condition que ce soit directement lié et nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole, dans la limite de 500 m² par corps de ferme en plus de la réhabilitation du logement existant, dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les constructions, manèges, box à chevaux... nécessaires à une activité équestre exercée sur place.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.

- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et la création de bassins de rétention des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les constructions à usage d'annexe, de dépendance séparée des bâtiments existants, de garage, liées à la vocation dominante de la zone, les abris de jardin... .

2) Conditions

- Les nouveaux sièges d'exploitation agricoles d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, devront s'implanter à une distance minimum de 100 mètres des limites des zones dont l'affectation est l'habitat.
- Le secteur A.1. n'est pas constructible.
- L'aspect d'ensemble des bâtiments annexes, des dépendances, garages... sera harmonisé avec le bâtiment principal : couleur des toits, façades... .
- La nature et la destination des constructions et installations autorisées doivent rester compatibles avec la vocation agricole dominante de la zone, le maintien de la qualité du milieu et la proximité de zone à dominante résidentielle.

ARTICLE A.3. - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur :
 - . les pistes cyclables,
 - . les pistes de défense de la forêt contre l'incendie,
 - . les sentiers touristiques.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des

accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles pour l'ensemble des handicaps.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur. Des adaptations pourront être admises sur avis du service compétent.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, au engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE A.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations du Zonage d'Assainissement peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
 - . soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propre à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants doivent être proposés.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE A.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur, et aux recommandations du Zonage d'Assainissement.

ARTICLE A.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

. RD 1083	: 75 mètres par rapport à l'axe, sauf dérogations prévues par le Code de l'Urbanisme,
. R.D.	: 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer,
. autres voies	: 3 mètres.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- . pour l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles par rapport à la RD 1083 : à au moins 25 mètres,
 - . pour l'extension de constructions existantes à des normes différentes,
 - . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure,
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion, et ouvrages E.D.F.,
 - . pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
 - La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

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

- Les constructions non jointives sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles A., 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser mètres.
 - . habitations : 9 mètres,
 - . autres constructions : 11 mètres.
- Des adaptations sont admises pour l'extension des constructions existantes à des normes différentes.
- Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), pour les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE A.11. - ASPECT EXTERIEUR

- La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions, doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits... .
- Les constructions et installations doivent respecter les dispositions d'un éventuel nuancier et cahier de recommandations architecturales déposé en mairie.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE A.12. - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés et alignements d'arbres classés :

- Les espaces boisés classés à conserver, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2) Haies et alignements d'arbres à conserver ou à remplacer :

- Les haies et les alignements d'arbres figurant sur le plan de zonage seront conservés ou remplacés par l'équivalent en essences locales.

3) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admis dans la zone.

ARTICLE A. 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions du présent chapitre.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N. recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

Elle concerne notamment les bois et forêts, les parcs et jardins, les arbres isolés, les plantations d'alignement. L'ensemble de ces espaces peut être classé comme espace boisé.

Elle comprend les secteurs suivants :

- le secteur N. couvrant le parc, en partie boisé, de l'école Saint Jean Bosco,
- les secteurs N.h. réservés au développement, limité, des constructions non agricoles en zone agricole,
- le secteur N.i. couvrant le site inondable du Renom au droit de la zone U.B. AUX BARRIERES, et la parcelle 560 au village,
- le secteur N.l. réservé aux aménagements touristiques et de loisirs sur et en dessous de l'étang de MARLIEUX.
- le secteur N.r. réservé aux activités de restauration, avec hébergement, piscine, jeux d'enfants, au lieu-dit LES BATIERES.

ARTICLE N.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2. sont interdites, et notamment les constructions en secteur N.i. .

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

1) Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- En secteurs N.h.,
 - * pour les corps de ferme désaffectés, le bâti ancien, en partie habité(s) ou pas, les remises, à l'exclusion des hangars de type métallique non clos, l'aménagement, le changement de destination des constructions, dans la limite de 500 m² de S.H.O.N. maximum par bâtiment, non comptée la S.H.O.N. éventuellement déjà existante,
 - * pour les autres types de constructions, plus récentes, l'extension dans la limite maximale de + 50 m² de S.H.O.N. par rapport à la S.H.O.N. initiale par bâtiment.
- En secteur N.l., les équipements légers à destination de loisirs ou de tourisme.
- En secteur N.r.,
 - . le changement de destination de la partie hors habitation de la construction en place, pour usage de restauration et d'hébergement lié à cette activité,
 - . l'extension du bâtiment lié à cette activité dans la limite de 300 m² d'emprise au sol,
 - . la création d'une piscine liée à l'activité, et les installations et aménagements qui sont directement nécessaires à son fonctionnement.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les équipements de superstructure compatible avec la destination générale de la zone.
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et la création de bassins de rétention des eaux pluviales et de ruissellement.

- Les constructions à usage d'annexe, de dépendance, séparée des bâtiments existants, de garage, liés à la vocation dominante de la zone, les abris de jardin...

2) Conditions :

- L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.
- L'aspect d'ensemble des bâtiments annexes des dépendances, des garages..., sera harmonisé avec le bâtiment principal : couleur des toits, façades.

ARTICLE N.3. - ACCES ET VOIRIE

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- En secteur N.r., les accès liés à l'activité autorisée sont interdits sur la RD 1083. Ils seront réalisés sur la R.D.7. à partir d'une voie interne propre à l'opération.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur :
 - . les pistes cyclables,
 - . les sentiers touristiques.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendant des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles pour l'ensemble des handicaps.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur. Des adaptations pourront être admises sur avis du service compétent.

ARTICLE N.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Il en est de même pour les autres usages autorisés.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations du Zonage d'Assainissement peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- Les eaux usées du secteur N.r. seront traitées par un système d'assainissement non collectif.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit être absorbés en totalité sur le terrain.
- L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propre à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants doivent être proposés.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité et téléphone :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE N.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur et aux recommandations du Zonage d'Assainissement.

ARTICLE N.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Les constructions non jointives sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE N.9. - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles N., 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

- En secteur N.r., l'extension du bâtiment en place lié à l'activité autorisée est limitée à 300 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- En secteur N.h. et en secteur N.r., la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres. Des adaptations sont admises pour l'extension des constructions existantes à des normes différentes.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), pour les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE N.11. - ASPECT EXTERIEUR

- La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions, doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits... .
- Les constructions et installations doivent respecter les dispositions d'un éventuel nuancier et cahier de recommandations architecturales déposé en mairie.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les règles de l'article U.B.11. s'appliquent pour les secteurs N.h., et pour le secteur N.r. De plus, en secteur N.r., les pentes de toit des extensions autorisées devront être homogènes avec celles du bâtiment existant.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE N.12. - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- En secteur N.r., le parking devra être planté et ombragé. Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité exercé : pour la clientèle, le personnel, les fournisseurs.

ARTICLE N.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés et alignements d'arbres classés :

- Les espaces boisés classés à conserver, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2) Haies et alignements d'arbres à conserver ou à remplacer :

- Les haies et les alignements d'arbres figurant sur le plan de zonage seront conservés ou remplacés par l'équivalent en essences locales.

3) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- En secteur N.r., les plantations existantes d'essences nobles (chênes,...) doivent être maintenues.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admis dans la zone.

ARTICLE N.14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

