



P . O . S .

Plan d'Occupation des SOLS

Modification simplifiée n° 1

Commune de BELLEGARDE-POUSSIEU



3. Règlement

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la modification simplifiée n° 1 du P.O.S.,
en date du 21 octobre 2015.

Le Maire,
Stéphanie BOISAUBERT



Octobre 2015

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

- Article 1 - Champ d'application territorial du plan
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles
- Article 5 - Risques Naturels
- Article 6 - Rappel des articles du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation relatifs aux « performances énergétiques et énergies renouvelables »

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE

- Coupe et abattage d'arbres
- Défrichement
- Emplacement réservé
- Alignement
- Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)
- Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)
- Annexes à l'habitation
- Constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
- Règle de réciprocité

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone NA
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone NAa
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone NAI
- Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone NBb
- Chapitre V - Dispositions applicables à la zone NC
- Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone ND

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

Le présent titre I est composé de deux parties :

→ Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,

→ Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **BELLEGARDE-POUSSIEU**.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- Rappels d'articles du code de l'urbanisme, du code de l'environnement et du code rural :

Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15, R 111-21 du code de l'urbanisme :

***Art. R. 111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

***Art. R. 111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - ☎ 04.72.00.44.50).

Art. R. 111-15 : *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

Art. R. 111-21 : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Art. L 111-4 : *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.*

Les articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement :

Article L 110-1 (Modifié par LOI n °2012-1460 du 27 décembre 2012 - art. 1)

I. - Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation.

II. - Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants :

- 1. Le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ;*
- 2. Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable ;*

3. *Le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur ;*
4. *Le principe selon lequel toute personne a le droit d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques ;*
5. *Le principe de participation en vertu duquel toute personne est informée des projets de décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, qui sont prises en considération par l'autorité compétente.*

III. - L'objectif de développement durable, tel qu'indiqué au II, répond, de façon concomitante et cohérente, à cinq finalités :

- 1. La lutte contre le changement climatique ;*
- 2. La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;*
- 3. La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;*
- 4. L'épanouissement de tous les êtres humains ;*
- 5. Une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.*

IV. - L'Agenda 21 est un projet territorial de développement durable.

Article L 110-2

Les lois et règlements organisent le droit de chacun à un environnement sain et contribuent à assurer un équilibre harmonieux entre les zones urbaines et les zones rurales.

Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde et de contribuer à la protection de l'environnement.

Les personnes publiques et privées doivent, dans toutes leurs activités, se conformer aux mêmes exigences.

L'article L.111-3 du Code Rural et de la pêche maritime (Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240) :

Article R 111-3: *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

3.- Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan d'Occupation des Sols :

Les dispositions des articles L 442-9, L 442-10, L 442-11, L 442-13, L 442-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé, en zones délimitées par un tiret, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123.1-5 (III.5°) du Code de l'Urbanisme.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

Zones naturelles

Zones NA dites zones d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement ;

Zones NAa dites zones d'urbanisation future, urbanisable suivant un aménagement cohérent tel que défini par le règlement ;

Zones NBb desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées.

Zones NC, zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol ;

Zones ND à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Le Plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe, ainsi qu'éventuellement en zone urbaine des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements.

Article 4 - Risques Naturels

La commune est concernée par le Programme de Prévention contre les inondations dans les bassins de la Sévenne, de la Gère, de la Varèze, de la Sanne et du Dolon ; le plan et le dossier technique relatifs à la rivière « Le Dolon » ont été portés à la connaissance de la Municipalité par courrier du Préfet du 15/02/96.

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1-9 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Rappel des articles du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation relatifs aux « performances énergétiques et énergies renouvelables »

Article L128-1 du code de l'urbanisme (Modifié par Loi n°2014-1655 du 29 décembre 2015)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5 du présent code. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

Article R111-21 du code de la construction et de l'habitation (Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 16)

Pour pouvoir bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols prévu à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique mentionné à l'article R. 111-20 du présent code ou s'engager à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20.

Les équipements pris en compte sont ceux qui utilisent les sources d'énergie renouvelable mentionnées à l'article 29 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.

Le demandeur joint au dossier du permis de construire soit un document établi par un organisme habilité à délivrer le label "haute performance énergétique" attestant que le projet respecte les critères de performance requis, soit son engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable, assorti d'un document établi par une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 et attestant que ces équipements satisfont aux prescriptions du présent article et de l'arrêté pris pour son application.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie détermine les modalités d'application du présent article. Il fixe notamment la part minimale que doit représenter la production d'énergie renouvelable dans la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment et définit les critères de performance correspondant à chaque type ou catégorie d'équipements de production d'énergie renouvelable.

NOTA:

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, art. 26 4. :

Cet article s'applique aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007. Pour l'application du troisième alinéa de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation issu de l'article 16 du présent décret, l'attestation à produire en complément de l'engagement d'installer des équipements de production d'énergie renouvelable peut être établie, entre le 1er janvier et le 30 octobre 2007, par un technicien qualifié au lieu d'une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 du même code.

Article R111-20 du code de la construction et de l'habitation (Modifié par Décret n°2010-1269 du 26 octobre 2010 - art. 1)

I. - Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques minimales ainsi que les conditions suivantes :

1° La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude

sanitaire et de ventilation, doit être inférieure ou égale à la consommation conventionnelle d'énergie de référence de ce bâtiment et, pour certains types de bâtiments, à une consommation maximale ;

2° Le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ne doit pas dépasser une valeur maximale ;

3° Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence.

II. - Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :

1° Les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment ;

2° La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;

3° La valeur de la consommation maximale ;

4° La méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;

5° La valeur du besoin maximal en énergie ;

6° Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ;

7° Pour les bâtiments visés au 3° du I°, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ;

8° Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ;

9° Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques, minimales ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;

10° Les conditions d'approbation des procédés et modes d'application simplifiés permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ;

11° Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article L. 151-1, à tout acquéreur, à toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, de toute personne chargée de vérifier la conformité à un label de " haute performance énergétique ", et à toute personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-2.

III. - Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label "haute performance énergétique".

IV. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12 °C et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans.

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichage

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réservé

- Article L 123.17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais fixés au L 230.1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

- Article L 123.2 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

- Article L 230.1 du Code de l'Urbanisme (extrait)

Les droits de délaissements prévus par les articles L 111-11, L123.2, L 123.17 et L 311-2 s'exercent dans les conditions prévues aux articles L 230-1 et suivants.

- Article L 230.3 du Code de l'Urbanisme (extrait) Modifié par ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art. 5

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L 242-1 à L 242-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

- Article R 123.10 du Code de l'Urbanisme (extrait)

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

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelque soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le P.O.S. ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 du Code de la Voirie Routière).

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Annexes à l'habitation

Il s'agit de petits bâtiments attenants ou non attenants à l'habitation situés sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers ou garages à proximité de l'habitation principale ou piscines.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles

Il s'agit des constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions dans la zone NC doit être reconnue nécessaire à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation :

- bâtiments nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'élevage, hangars, granges...) ;
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation, de conditionnement ou de vente des produits provenant de l'exploitation...) ;
- constructions, installations, aménagements liés à des activités de diversification comme, par exemple, une activité de tourisme dans le prolongement de l'activité de production de l'exploitation agricole professionnelle, le camping à la ferme, l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes, fermes-auberges... ;
- bâtiments d'habitations (logement de l'exploitant nécessitant une présence permanente sur l'exploitation et logements des personnes travaillant sur l'exploitation) ainsi que les annexes et piscine suivant définition ci-dessus ;
- exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.

Règle de réciprocité

La distance à respecter entre les exploitations agricoles et les tiers est précisée par l'article L 111.3 du Code Rural et de la pêche maritime.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA 2.

Sont notamment admises :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions agricoles nécessaires aux exploitations existantes
- Les annexes à l'habitation limitées à 50 m², telles que définies dans les Dispositions Générales du Sous Titre II.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.- Les affouillements ou exhaussements de sol.
- 2.- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
- 3.- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UA 1. et notamment les carrières.
- 4.- L'installation de nouveaux sièges agricoles.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

2 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction sur limite n'est autorisée que dans la continuité du bâti existant déjà sur limite ou pour des constructions n'excédant pas 3,50 m de hauteur sur limite mesurée au faîtage et 6 m de distance horizontale sur limite.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article UA 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m mesurée à l'égout de toiture.

Article UA 11 - Aspect extérieur

L'Article R.111.21 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (titre I) demeure applicable.

L'implantation et l'architecture

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux doit respecter la typologie de la région.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à faible pente. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes - Cf : Etude paysagère - secteurs sensibles). Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.

Les Toitures

Elles seront obligatoirement dans le ton « terre cuite vieillie » et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.

Pour les bâtiments d'activités, artisanales et agricoles, les couvertures seront dans le ton « terre cuite vieillie », mais pourront être colorées par projection.

La pente des Toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, la pente des toitures sera obligatoirement supérieure à 40 % et inférieure à 100 %.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure à 40 % ou supérieure à 100 % pourra être conservée.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

A l'exception des annexes implantées sur les limites séparatives, les toitures à un seul pan sur un bâtiment isolé ou toitures terrasses sont interdites, sauf pour éléments ponctuels inférieurs ou égaux à 10 % de la surface de la toiture.

Les débords de Toitures

Les débords de toitures doivent être au minimum de 0,50 mètre sur façades et de 0,30 mètre pour les pignons, sauf en limite séparative. Ces débords sont portés respectivement à 0,30 et 0,20 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m².

Toutefois, pour les vérandas, la couverture vitrée est autorisée et peut avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment. Cependant leur conception devra être cohérente avec la construction principale.

Les matériaux et couleurs

Un nuancier est à la disposition des constructeurs en Mairie.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex : le blanc) est interdit.

Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment...) sont interdits.

L'utilisation de bardages bois accolés à des murs pignons disposant de larges ouvertures est interdite.

Les annexes à l'habitation

Lorsqu'elles sont isolées du bâtiment d'habitation, elles sont limitées à 50 m² de surface au sol et traitées en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures

En prolongement du bâti ancien, les clôtures peuvent être en maçonnerie d'une hauteur supérieure. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites, sauf si elles sont réalisées en pierres ou en galets.

Dans les autres cas, leur hauteur sera limitée à 1,80 m, qu'il s'agisse de haies végétales (Cf. article 13) ou de constructions ; dans ce dernier cas, la partie minérale ne devra pas excéder 0,80 m et pourra être surmontée d'un dispositif en bois, en grille ou en grillage. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuilles caduques.

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.

Toutes les antennes devront être placées de façon discrète.

Dispositions concernant les anciennes constructions traditionnelles existantes

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type des toitures à deux plans sans accident avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits, la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques « sous tuiles »..

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges, à l'exception des portes de garages et de remises.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- Les constructions en pisé ou ayant une architecture caractéristique de la région.

Dispositions concernant les autres bâtiments, dont le bâti agricole

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- L'aspect et l'implantation des constructions à usage agricole ne permettent pas une intégration satisfaisante dans le paysage environnant.
- Leurs abords ne sont pas végétalisés et plantés.

Energie et développement durable

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...

Article UA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il est exigé :

- 1,5 emplacements par logement collectif,
- 2 emplacements par logement individuel,
- 4 emplacements pour 100 m² de surfaces de bureau, de commerce et d'artisanat.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Le permis de construire ou d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou d'aménager peut exiger la réalisation par le constructeur d'un espace commun homogène et accessible, situé à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Toute clôture composée ou doublée d'une haie végétale sera de préférence réalisée avec au moins 3 espèces buissonnantes, dont une majorité de plantes à feuilles caduques, choisies parmi les essences locales.

Les haies, constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant, ne sont autorisées que sur quelques mètres.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles UA 3 à UA 13.

Article UA 15 - Dépassement du coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

Elle comprend des **secteurs UBa**, proches des zones centrales, et d'une densité comparable.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UB 2.

Sont notamment admises :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation , à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions agricoles nécessaires aux exploitations existantes
- Les annexes à l'habitation limitées à 50 m², telles que définies dans les Dispositions Générales du Sous Titre II.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.- Les affouillements ou exhaussements de sol.
- 2.- Les terrains de camping caravanage et de stationnement des caravanes.
- 3.- Les installations classées sauf celles visées à l'article UB 1 et notamment les exploitations de carrières.
- 4.- L'installation de nouveaux sièges agricoles.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

2. Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

Dans les cas d'opération d'ensemble, le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf impossibilité technique.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction, tout terrain doit avoir une superficie minimum de 1500 m².

Dans les secteurs UBa, la superficie minimum de terrain est ramenée à 1000 m², exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels une surface différente pourra être admise ainsi que pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

La construction sur limite n'est autorisée que dans la continuité du bâti existant déjà sur limite ou pour des constructions n'excédant pas 3,50 m de hauteur sur limite mesurée au faîtage et 6 m de distance horizontale sur limite.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article UB 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m mesurée à l'égout de toiture.

Article UB 11 - Aspect extérieur

L'Article R.111.21 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (titre I) demeure applicable.

L'implantation et l'architecture

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux doit respecter la typologie de la région.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à faible pente. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes - Cf : Etude paysagère - secteurs sensibles). Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.

Les Toitures

Elles seront obligatoirement dans le ton « terre cuite vieillie » et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.

Pour les bâtiments d'activités, artisanales et agricoles, les couvertures seront dans le ton « terre cuite vieillie », mais pourront être colorées par projection.

La pente des Toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, la pente des toitures sera obligatoirement supérieure à 40 % et inférieure à 100 %.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure à 40 % ou supérieure à 100 % pourra être conservée.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

A l'exception des annexes implantées sur les limites séparatives, les toitures à un seul pan sur un bâtiment isolé ou toitures terrasses sont interdites, sauf pour éléments ponctuels inférieurs ou égaux à 10 % de la surface de la toiture.

Les débords de Toitures

Les débords de toitures doivent être au minimum de 0,50 mètre sur façades et de 0,30 mètre pour les pignons, sauf en limite séparative. Ces débords sont portés respectivement à 0,30 et 0,20 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m².

Toutefois, pour les vérandas, la couverture vitrée est autorisée et peut avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment. Cependant leur conception devra être cohérente avec la construction principale.

Les matériaux et couleurs

Un nuancier est à la disposition des constructeurs en Mairie.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex : le blanc) est interdit.

Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment...) sont interdits.

L'utilisation de bardages bois accolés à des murs pignons disposant de larges ouvertures est interdite.

Les annexes à l'habitation

Lorsqu'elles sont isolées du bâtiment d'habitation, elles sont limitées à 50 m² de surface au sol et traitées en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures

En prolongement du bâti ancien, les clôtures peuvent être en maçonnerie d'une hauteur supérieure. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites, sauf si elles sont réalisées en pierres ou en galets.

Dans les autres cas, leur hauteur sera limitée à 1,80 m, qu'il s'agisse de haies végétales (Cf. article 13) ou de constructions ; dans ce dernier cas, la partie minérale ne devra pas excéder 0,80 m et pourra être surmontée d'un dispositif en bois, en grille ou en grillage. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuilles caduques.

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.

Toutes les antennes devront être placées de façon discrète.

Dispositions concernant les anciennes constructions traditionnelles existantes

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type des toitures à deux plans sans accident avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits, la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques « sous tuiles »..

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges, à l'exception des portes de garages et de remises.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.

- Les constructions en pisé ou ayant une architecture caractéristique de la région.

Dispositions concernant les autres bâtiments, dont le bâti agricole

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- L'aspect et l'implantation des constructions à usage agricole ne permettent pas une intégration satisfaisante dans le paysage environnant.
- Leurs abords ne sont pas végétalisés et plantés.

Energie et développement durable

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...

Article UB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il est exigé :

- 1,5 emplacements par logement collectif,
- 2 emplacements par logement individuel,
- 4 emplacements pour 100 m² de surfaces de bureau, de commerce et d'artisanat,

Article UB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Le permis de construire ou d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou d'aménager peut exiger la réalisation par le constructeur d'un espace commun homogène et accessible, situé à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Toute clôture composée ou doublée d'une haie végétale sera de préférence réalisée avec au moins 3 espèces buissonnantes, dont une majorité de plantes à feuilles caduques, choisies parmi les essences locales.

Les haies, constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant, ne sont autorisées que sur quelques mètres.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à :

- 0,20 pour les constructions à usage d'habitation.
- 0,40 pour les constructions à usage d'activités.

Article UB 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dépassant le C.O.S. à l'identique des surfaces est autorisée.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

Il s'agit d'une zone naturelle, non constructible en l'état actuel du P.O.S., réservée à l'habitation. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision, d'une modification du plan d'occupation des sols, ou de la création d'une zone d'aménagement concertée (Z.A.C.).

Elle comprend les secteurs 1 NA à vocation future d'habitation.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NA 1 - Occupations et utilisation du sol admises

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

1.- leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre (sans ou avec changement de destination).

2.- La réalisation des équipements d'infrastructure.

3.- Les clôtures.

4.- Les démolitions.

5.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article NA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA 1 sont interdites.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NA 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article NA 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire.

2.- Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements aux constructions devront l'être également.

Article NA 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons d'insalubrité, ou d'ensoleillement.

Article NA 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article NA 10 - Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

Article NA 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Article NA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article NA 13 - Espaces libres et Plantations

Sans objet.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAa

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

Dans cette zone à vocation principale d'habitation, des constructions à usage artisanal et de services, non nuisantes peuvent être admises sous certaines conditions.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NAa 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone, telle que définie dans les esquisses d'organisation. Les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier.

1- Les lotissements et les constructions à usage d'habitation d'une superficie minimale de 3000 m².

2- Si la superficie des terrains résiduels ne permet pas d'atteindre le seuil défini ci-dessus, les constructions et les lotissements à usage d'habitation sont admis à condition de s'inscrire dans un aménagement cohérent de la zone et d'en assurer la complète utilisation.

3- Les constructions à usage de services, de commerce ou d'artisanat, à condition de s'intégrer aux opérations de constructions d'habitations admises ci-dessus et de respecter la superficie minimale visée ci-dessus.

- 4- L'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination.
- 5- Leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre (avec ou sans changement de destination).
- 6- Les annexes aux bâtiments existants limités à 50 m², telles que définies dans les Dispositions Générales du Sous Titre II.
- 7- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
- 8- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 9- Les clôtures.
- 10- Les démolitions.
- 11- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article NAa 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAa 1 sont interdites.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NAa 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public (trapèze 3 m x 5 m x 6 m + 2 places de stationnement banalisées ou emprise globale de 7,20 minimum x 5 m dans le cas de regroupement par 2 des accès aux lots).

Le secteur « Les Grollières »

Les accès à la zone « Les Grollières » seront aménagés à partir de deux carrefours sur la VC n° 11, dont un en limite Sud de la zone NAa avec les zones UB et NCd.

La voie de desserte interne à ce secteur reliant les deux accès aura une emprise d'environ 7 mètres, répartis pour la chaussée entre 4,50 mètres et 5,00 mètres, un accotement de 0,80 mètre et un cheminement piétons de 1,50 mètres minimum. Elle sera paysagée avec des plantations d'arbres et éclairée.

Article NAa 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

2.- Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

3.- Electricité - Téléphone

Le réseau Moyenne Tension sera autant que possible réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau téléphonique sera réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique.

Article NAa 5 - Caractéristiques des terrains

La superficie minimale de chaque lot est fixée à 1000 m², exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels une surface différente pourra être admise.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur « Le Cottonet », la construction sur limite n'est autorisée que dans la continuité du bâti existant déjà sur limite, ou pour des constructions n'excédant pas 3,50 m de hauteur sur limite mesurée au faîtage et 6 m de distance horizontale sur limite.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article NAa 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article NAa 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Article NAa 11 - Aspect extérieur

L'Article R.111.21 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (titre I) demeure applicable.

L'implantation et l'architecture

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux doit respecter la typologie de la région.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à faible pente. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes - Cf : Etude paysagère - secteurs sensibles). Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.

Les Toitures

Elles seront obligatoirement dans le ton « terre cuite vieillie » et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.

Pour les bâtiments d'activités, artisanales et agricoles, les couvertures seront dans le ton « terre cuite vieillie », mais pourront être colorées par projection.

La pente des Toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, la pente des toitures sera obligatoirement supérieure à 40 % et inférieure à 100 %.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure à 40 % ou supérieure à 100 % pourra être conservée.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

A l'exception des annexes implantées sur les limites séparatives, les toitures à un seul pan sur un bâtiment isolé ou toitures terrasses sont interdites, sauf pour éléments ponctuels inférieurs ou égaux à 10 % de la surface de la toiture.

Les débords de Toitures

Les débords de toitures doivent être au minimum de 0,50 mètre sur façades et de 0,30 mètre pour les pignons, sauf en limite séparative. Ces débords sont portés respectivement à 0,30 et 0,20 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m².

Toutefois, pour les vérandas, la couverture vitrée est autorisée et peut avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment. Cependant leur conception devra être cohérente avec la construction principale.

Les matériaux et couleurs

Un nuancier est à la disposition des constructeurs en Mairie.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex : le blanc) est interdit.

Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment...) sont interdits.

L'utilisation de bardages bois accolés à des murs pignons disposant de larges ouvertures est interdite.

Les annexes à l'habitation

Lorsqu'elles sont isolées du bâtiment d'habitation, elles sont limitées à 50 m² de surface au sol et traitées en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures

En prolongement du bâti ancien, les clôtures peuvent être en maçonnerie d'une hauteur supérieure. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites, sauf si elles sont réalisées en pierres ou en galets.

Dans les autres cas, leur hauteur sera limitée à 1,80 m, qu'il s'agisse de haies végétales (Cf. article 13) ou de constructions ; dans ce dernier cas, la partie minérale ne devra pas excéder 0,80 m et pourra être surmontée d'un dispositif en bois, en grille ou en grillage. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuilles caduques.

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.

Toutes les antennes devront être placées de façon discrète.

Dispositions concernant les anciennes constructions traditionnelles existantes

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type des toitures à deux plans sans accident avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits, la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques « sous tuiles »..

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges, à l'exception des portes de garages et de remises.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- Les constructions en pisé ou ayant une architecture caractéristique de la région.

Energie et développement durable

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...

Article NAa 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

- 1,5 emplacements par logement collectif,
- 2 emplacements par logement individuel,
- 2 emplacements visiteurs (banalisés) par logement individuel.
- 4 emplacements pour 100 m² de surfaces de bureau, de commerce et d'artisanat,

Article NAa 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Le permis de construire ou d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou d'aménager peut exiger la réalisation par le constructeur, d'un espace commun homogène et accessible située à proximité de ces logements et correspondant à 10 % de la surface de l'opération.

Toute clôture composée ou doublée d'une haie végétale sera de préférence réalisée avec au moins 3 espèces buissonnantes, dont une majorité de plantes à feuilles caduques, choisies parmi les essences locales.

Les haies, constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant, ne sont autorisées que sur quelques mètres.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article NAa 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à :

- 0,20 pour les constructions à usage d'habitation.
- 0,40 pour les constructions à usage d'activités.

Article NAa 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Le C.O.S. fixé à l'article NAa 14 peut être dépassé pour permettre la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces.

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAI

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée réservée aux activités économiques. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone éventuellement nécessaires.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NAI 1 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

- si les occupations et installations n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants.

1.- Les constructions et opérations d'aménagement à usage d'activités artisanales et de service, y compris les installations classées soumises à déclaration et autorisation, à l'exception des carrières et installations soumises à la directive « SEVESO »,

2.- Les halls d'exposition et de vente directement liés aux activités implantées dans la zone NAI,

3.- Les constructions liées aux activités agricoles « locales », y compris les points de vente directe,

4.- Les bureaux,

5.- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

6.- Les clôtures.

7.- Les démolitions.

8.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article NAI 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAI 1 sont interdites, notamment les logements, les commerces et les locaux à usage d'industrie ou d'entrepot (hors conditionnement agricole).

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NAI 3 - Accès et Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès automobiles (portails) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Article NAI 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

1. -Eaux résiduaires industrielles et eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2. - Eaux pluviales

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

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

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.
Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article NAI 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale pourra être majorée en fonction des contraintes de sécurité.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article NAI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article NAI 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %.

Article NAI 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 mètres hors tout.

Seules, les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau etc... peuvent dépasser ces cotes.

Article NAI 11 - Aspect extérieur

Concernant les implantations des constructions, les façades principales des bâtiments, sauf forme curviligne, doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'axe de la voie. Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues pour donner une impression d'horizontalité et respecter le terrain naturel, sauf bâtiments techniques spécifiques.

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle. Les couleurs des matériaux utilisés en façades et toitures devront être en harmonie avec les couleurs du site naturel et agricole environnant. L'utilisation de couleurs claires ou vives et en particulier le blanc est interdite en grande surface, c'est-à-dire en dehors de détails ou huisseries.

Les toitures

Les toitures-terrasses, toitures à faible pente et toitures courbes ou constituées de coques en profil curviligne ou brisé sont à privilégier.

Les toitures à deux pans doivent avoir un faîtage parallèle à leur plus grande dimension et une pente inférieure ou égale à 40 %.

Les annexes, dépôts, aires de stockage ne doivent pas être implantés dans les parties de terrains visibles depuis la RD 46 et faire l'objet de végétalisation en périphérie.

Les clôtures seront constituées par un grillage vert. Une fondation en maçonnerie ne dépassant pas le niveau du sol sera admise. La hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres. Les dispositifs de comptage, coffrets, boîte aux lettres... seront groupés dans un muret technique à proximité du portail ou de l'accès au terrain.

Elles devront être doublées de haies vives ou de séquences ponctuelles de haie ou de massifs arbustifs réalisés avec plusieurs espèces buissonnantes disposées irrégulièrement dont une majorité à feuilles caduques.

Les enseignes et publicités doivent être conformes aux réglementations en vigueur et seront traitées en harmonie avec l'architecture et la polychromie des bâtiments. Elles seront situées sur les bâtiments ou près de l'entrée principale et ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale dans le but de préserver les perspectives.

Les projets d'enseigne et d'éclairage seront joints au permis de construire.

Article NAI 12 - Stationnement des véhicules

Il doit être aménagé sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manoeuvres des véhicules.

Article NAI 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées ou enherbées, et plantées d'arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre d'essence rustique par 300 m² de surface de terrain ; ils seront implantés dans les aires de stationnement ou à proximité.

En outre, des plantations doivent être réalisées :

- Séquences de haies ou massifs arbustifs le long des limites séparatives réalisés avec plusieurs espèces buissonnantes disposées irrégulièrement dont une majorité à feuilles caduques (charmes, noisetiers, cornouillers, chèvrefeuilles, troènes, houx, seringat, groseillers, fusains, viornes, lilas...).
- Engazonnement ou plantes tapissantes d'une bande de 4 mètres de large minimum en bordure de la RD 46.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

SECTION III - Possibilités d'occupation du sol

Article NAI 14 - Possibilités maximales de construction

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles NAI 3 à NAI 13.

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NBb

Il s'agit d'une zone naturelle dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées, desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle, sous certaines conditions, peuvent être admises des constructions nouvelles.

Dans cette zone d'inaptitude des sols, le raccordement de toute nouvelle construction au réseau public d'eaux usées est obligatoire.

Elle comprend un **secteur NBbpe** de protection de captage (compris dans le périmètre de protection éloigné du captage du Mourelet).

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NBb 1 - Occupations et utilisations du sol admises

- 1.- Les constructions à usage d'habitation.
- 2.- En l'absence provisoire de réseau collectif d'eaux usées, sont seuls autorisés l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- 3.- Les annexes à l'habitation limitées à 50 m², telles que définies dans les Dispositions Générales du Sous Titre II.
- 4.- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- 5.- Les équipements publics d'infrastructure.
- 6.- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- 7.- Les clôtures.
- 8.- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 9.- Les démolitions.
- 10.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.- **Dans le secteur NBbpe**, à condition de ne pas engendrer de risque d'altération de la qualité des eaux vis-à-vis de la ressource, seuls sont admis :

- les constructions et installations, sous réserve d'être autorisées aux alinéas précédents ;
- les canalisations d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité de l'eau sous réserve d'être étanches. Un test d'étanchéité initial sera réalisé par le maître d'ouvrage du réseau d'assainissement ;
- la création de stockages de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux, y compris les stockages temporaires, sous réserve de faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'ARS, excepté pour les stockages de fuel à usage familial qui devront être conformes à la réglementation en vigueur (double paroi ou cuvette de rétention) ;
- la création de bâtiments liés à une activité agricole sous réserve d'une étude de risque vis-à-vis de la ressource. Cette étude sera soumise à l'avis de l'ARS ;
- l'utilisation de produits phytosanitaires sous réserve que les préparations et rinçages soient réalisés hors des périmètres de protection ou dans des lieux spécialement équipés ;
- l'épandage de fertilisants organiques à l'exclusion des boies de stations d'épuration, sous réserve de ne pas excéder une dose annuelle de 170 kg d'azote à l'hectare.

Article NBb 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article NBb 1, notamment les lotissements ainsi que les abris de jardins et garages isolés qui ne constituent pas une annexe à l'habitation.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NBb 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Article NBb 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

1.- Eaux usées

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence provisoire de réseau collectif d'eaux usées, et seulement pour l'aménagement des constructions existantes, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé.

Dans le secteur NBbpe, les canalisations d'eaux usées devront être étanches.

2.- Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements aux constructions devront l'être également.

Article NBb 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1500 m², exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels une surface différente pourra être admise. Pour l'aménagement des constructions existantes, cette superficie est ramenée à 1000 m².

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

La construction sur limite n'est autorisée que dans la continuité du bâti existant déjà sur limite, ou pour des constructions n'excédant pas 3,50 m de hauteur sur limite mesurée au faîtage et 6m de distance horizontale sur limite.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article NBb 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article NBb 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Article NBb 11 - Aspect extérieur

L'Article R.111.21 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (titre I) demeure applicable.

L'implantation et l'architecture

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux doit respecter la typologie de la région.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à faible pente. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes - Cf : Etude paysagère - secteurs sensibles). Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.

Les Toitures

Elles seront obligatoirement dans le ton « terre cuite vieillie » et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.

Pour les bâtiments d'activités, artisanales et agricoles, les couvertures seront dans le ton « terre cuite vieillie », mais pourront être colorées par projection.

La pente des Toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, la pente des toitures sera obligatoirement supérieure à 40 % et inférieure à 100 %.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure à 40 % ou supérieure à 100 % pourra être conservée.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

A l'exception des annexes implantées sur les limites séparatives, les toitures à un seul pan sur un bâtiment isolé ou toitures terrasses sont interdites, sauf pour éléments ponctuels inférieurs ou égaux à 10 % de la surface de la toiture.

Les débords de Toitures

Les débords de toitures doivent être au minimum de 0,50 mètre sur façades et de 0,30 mètre pour les pignons, sauf en limite séparative. Ces débords sont portés respectivement à 0,30 et 0,20 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m².

Toutefois, pour les vérandas, la couverture vitrée est autorisée et peut avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment. Cependant leur conception devra être cohérente avec la construction principale.

Les matériaux et couleurs

Un nuancier est à la disposition des constructeurs en Mairie.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex : le blanc) est interdit.

Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment...) sont interdits.

L'utilisation de bardages bois accolés à des murs pignons disposant de larges ouvertures est interdite.

Les annexes à l'habitation

Lorsqu'elles sont isolées du bâtiment d'habitation, elles sont limitées à 50 m² de surface au sol et traitées en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures

En prolongement du bâti ancien, les clôtures peuvent être en maçonnerie d'une hauteur supérieure. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites, sauf si elles sont réalisées en pierres ou en galets.

Dans les autres cas, leur hauteur sera limitée à 1,80 m, qu'il s'agisse de haies végétales (Cf. article 13) ou de constructions ; dans ce dernier cas, la partie minérale ne devra pas excéder 0,80 m et pourra être surmontée d'un dispositif en bois, en grille ou en grillage. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuilles caduques.

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.

Toutes les antennes devront être placées de façon discrète.

Dispositions concernant les anciennes constructions traditionnelles existantes

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type des toitures à deux plans sans accident avec un faitage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits, la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques « sous tuiles »..

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges, à l'exception des portes de garages et de remises.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- Les constructions en pisé ou ayant une architecture caractéristique de la région.

Energie et développement durable

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...

Article NBb 12 - Stationnement

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

Article NBb 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Toute clôture composée ou doublée d'une haie végétale sera de préférence réalisée avec au moins 3 espèces buissonnantes, dont une majorité de plantes à feuilles caduques, choisies parmi les essences locales.

Les haies, constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant, ne sont autorisées que sur quelques mètres.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NBb 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,20.

Article NBb 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du C.O.S. pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces est autorisé.

Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend **le secteur NCd**, agricole, d'intérêt paysager, comprenant un sous-un secteur « pe » (NCdpe) de protection de captage (compris dans le périmètre de protection éloigné du captage du Mourelet).

Les anciens bâtiments agricoles repérés sur les documents graphiques et illustrés dans la notice explicative, en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination sans compromettre l'activité agricole.

Il est rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.O.S. en application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NC 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

1.- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol - y compris les installations classées pour la protection de l'environnement - directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles telles que définies dans les dispositions générales au Sous Titre II ; l'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Toutefois, dans **le secteur NCd**, sont seuls autorisés les abris d'une superficie inférieure ou égale à 20 m².

Dans le sous-secteur NCdpe, à condition de ne pas engendrer de risque d'altération de la qualité des eaux vis-à-vis de la ressource, seuls sont admis :

- les constructions et installations, sous réserve d'être autorisées au présent article NC 1 ;
- les canalisations d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité de l'eau sous réserve d'être étanches. Un test d'étanchéité initial sera réalisé par le maître d'ouvrage du réseau d'assainissement ;
- la création de stockages de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux, y compris les stockages temporaires, sous réserve de faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'ARS, excepté pour les stockages de fuel à usage familial qui devront être conformes à la réglementation en vigueur (double paroi ou cuvette de rétention) ;
- la création de bâtiments liés à une activité agricole (abris d'une superficie inférieure ou égale à 20 m²) sous réserve d'une étude de risque vis-à-vis de la ressource. Cette étude sera soumise à l'avis de l'ARS ;
- l'utilisation de produits phytosanitaires sous réserve que les préparations et rinçages soient réalisés hors des périmètres de protection ou dans des lieux spécialement équipés ;
- l'épandage de fertilisants organiques à l'exclusion des boîtes de stations d'épuration, sous réserve de ne pas excéder une dose annuelle de 170 kg d'azote à l'hectare.

2.- Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole d'une surface minimum de 40 m², uniquement dans le cadre de l'aménagement des volumes existants attenants à l'habitation, l'extension du logement jusqu'à 200 m² de surface hors œuvre nette, y compris l'existant.

3. - L'aménagement des volumes existants, y compris avec changement de destination des bâtiments ou parties de bâtiment repérés sur les plans de zonage, sous réserve de préservation des caractéristiques architecturales :

- pour un usage d'habitation, dans la limite de 250 m² de surface de plancher après travaux y compris l'existant,
- pour un usage d'activité artisanale ou de service ou d'hébergement, dans la limite du volume existant.

4.- La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments non liés à l'activité agricole en cas de sinistre.

5.- Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.

6.- Les clôtures.

7.- Les démolitions.

8.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

9 - Les ouvrages d'intérêt collectif de types pylônes et antennes de diffusion.

Article NC 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol sauf celles énumérées à l'article NC 1.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NC 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Article NC 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

Dans le sous-secteur NCdpe, les canalisations d'eaux usées devront être étanches.

2.- Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

En cas d'absence de réseau de collecte ou d'un réseau hydrographique de surface de proximité, les aménagements réalisés sur le terrain ne devront pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales, afin d'éviter le transfert des eaux d'un exutoire naturel vers un autre exutoire non adapté.

III - Autres réseaux

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

Article NC 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1500 m², exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif de types antennes et relais diffusion pour lesquels une surface différente pourra être admise.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions contraires contenues dans le document graphique.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif de types antennes et relais diffusion.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif de types antennes et relais diffusion.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Dans le cas de voisinage avec une construction agricole, la distance à respecter sera au moins égale à la hauteur du volume construit le plus important, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article NC 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 % pour les bâtiments à usage d'activités, exceptés les bâtiments agricoles.

Article NC 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation ; une hauteur supérieure est admise dans le cas de prolongement d'une habitation existante, excédant 7 mètres.
- 11 mètres pour les bâtiments à usage agricole
- 7 mètres pour les autres bâtiments.

Article NC 11 - Aspect extérieur

L'Article R.111.21 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (titre I) demeure applicable.

L'implantation et l'architecture

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux doit respecter la typologie de la région.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à faible pente. Toutefois, lorsque la pente du

terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes - Cf : Etude paysagère - secteurs sensibles). Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.

Les Toitures

Elles seront obligatoirement dans le ton « terre cuite vieillie » et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.

Pour les bâtiments d'activités, artisanales et agricoles, les couvertures seront dans le ton « terre cuite vieillie », mais pourront être colorées par projection.

La pente des Toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, la pente des toitures sera obligatoirement supérieure à 40 % et inférieure à 100 %.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure à 40 % ou supérieure à 100 % pourra être conservée.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faitage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

A l'exception des annexes implantées sur les limites séparatives, les toitures à un seul pan sur un bâtiment isolé ou toitures terrasses sont interdites, sauf pour éléments ponctuels inférieurs ou égaux à 10 % de la surface de la toiture.

Les débords de Toitures

Les débords de toitures doivent être au minimum de 0,50 mètre sur façades et de 0,30 mètre pour les pignons, sauf en limite séparative. Ces débords sont portés respectivement à 0,30 et 0,20 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m².

Toutefois, pour les vérandas, la couverture vitrée est autorisée et peut avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment. Cependant leur conception devra être cohérente avec la construction principale.

Les matériaux et couleurs

Un nuancier est à la disposition des constructeurs en Mairie.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex : le blanc) est interdit.

Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment...) sont interdits.

L'utilisation de bardages bois accolés à des murs pignons disposant de larges ouvertures est interdite.

Les annexes à l'habitation

Lorsqu'elles sont isolées du bâtiment d'habitation, elles sont limitées à 50 m² de surface au sol et traitées en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures

En prolongement du bâti ancien, les clôtures peuvent être en maçonnerie d'une hauteur supérieure. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites, sauf si elles sont réalisées en pierres ou en galets.

Dans les autres cas, leur hauteur sera limitée à 1,80 m, qu'il s'agisse de haies végétales (Cf. article 13) ou de constructions ; dans ce dernier cas, la partie minérale ne devra pas excéder 0,80 m et pourra être surmontée d'un dispositif en bois, en grille ou en grillage. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuilles caduques.

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.

Toutes les antennes devront être placées de façon discrète.

Dispositions concernant les anciennes constructions traditionnelles existantes notamment les bâtiments repérés aux documents graphiques (changement de destination possible)

Leurs aménagements doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type des toitures à deux plans sans accident avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits, la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques « sous tuiles »..

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges, à l'exception des portes de garages et de remises.

A noter que pour les bâtiments identifiés, les aménagements ne doivent pas modifier la volumétrie, le caractère du bâtiment et les matériaux apparents. Seules des évolutions mineures des façades pourront être admises sous réserve d'être cohérentes avec les caractéristiques des constructions existantes.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- Les constructions en pisé ou ayant une architecture caractéristique de la région.

Dispositions concernant les autres bâtiments, dont le bâti agricole

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- L'aspect et l'implantation des constructions à usage agricole ne permettent pas une intégration satisfaisante dans le paysage environnant.
- Leurs abords ne sont pas végétalisés et plantés.

Energie et développement durable

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...

Article NC 12 - Stationnement

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

Article NC 13 - Espaces libres et plantations

A l'exception des exploitations agricoles, les projets intéressant des activités devront être assortis d'un plan d'aménagement des abords faisant apparaître les plantations, les aires de circulation, le stockage et le stationnement.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être réalisées avec au moins 3 espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques, choisies de préférence parmi les essences locales.

Les haies, constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant, ne sont autorisées que sur quelques mètres.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article NC 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comprend les secteurs :

- **NDa**, dans laquelle des abris (type tunnels et/ou constructions en bois) nécessaires à l'activité agricole sont admis,
- **NDL**, de sports et loisirs
- **NDs**, représentant la Z.N.I.E.F.F. de type 1 des « Bois de Taravas et Champuy ».
- **NDRI**, exposé à aléas forts et moyens d'inondation.

Il est rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.O.S. en application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article ND 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

1.- pour les bâtiments d'habitation existants, si le clos et le couvert sont assurés :

- leur extension sans changement de destination et dans la limite de 200 m² de surface de plancher, sous réserve que leurs surface au sol dépasse 100 m² avant extension.

- leur aménagement sans changement de destination dans le volume bâti existant, sans limite de surface de plancher.
- leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre sans changement de destination.

2.- Les annexes aux habitations existantes limitées à 50 m², telles que définies dans les Dispositions Générales du Sous Titre II.

3.- Les abris d'une superficie inférieure ou égale à 20 m².

4.- les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.

5.- Les aires de stationnement ouvertes au public.

6.- Les clôtures

7.- **Dans le secteur NDL**, les aires de loisirs publiques et leurs équipements d'accompagnement.

8.- **Dans le secteur NDs**, les équipements nécessaires à la mise en valeur et à la protection des biotopes inventoriés.

9.- **Dans le secteur NDRI** (inondable), sont seuls autorisés, les équipements d'infrastructure et la reconstruction et l'aménagement des bâtiments existants sans augmentation de surface au sol.

10.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.- Les démolitions.

12 - Les équipements d'intérêt collectif de types antennes et relais diffusion.

13 - **Dans le secteur NDa**, les abris « légers » (type tunnels et/ou constructions bois) nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'une bonne insertion dans le site naturel et agricole environnant (notamment liée à l'aspect et à la couleur des matériaux).

Article ND 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article ND 1.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article ND 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Article ND 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2.- Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

En cas d'absence de réseau de collecte ou d'un réseau hydrographique de surface de proximité, les aménagements réalisés sur le terrain ne devront pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales, afin d'éviter le transfert des eaux d'un exutoire naturel vers un autre exutoire non adapté.

III - Autres réseaux

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

Article ND 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1500 m², exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif de types antennes et relais diffusion pour lesquels une surface différente pourra être admise.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions autorisées à l'article ND 1 doivent être édifiées en recul au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif de types antennes et relais diffusion.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif de types antennes et relais diffusion.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article ND 9 - Emprise au sol

Dans le secteur NDa, l'emprise au sol est limité à 8 %.

Article ND 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions autorisées à l'article ND 1 est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 5 mètres mesurée à l'égout de toiture ; une hauteur supérieure limitée à 9 mètres est autorisée dans le **secteur NDL**.

Article ND 11 - Aspect extérieur

L'Article R.111.21 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (titre I) demeure applicable.

L'implantation et l'architecture

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux doit respecter la typologie de la région.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à faible pente. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes - Cf : Etude paysagère - secteurs sensibles). Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.

Les Toitures

Elles seront obligatoirement dans le ton « terre cuite vieillie » et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.

Pour les bâtiments d'activités, artisanales et agricoles, les couvertures seront dans le ton « terre cuite vieillie », mais pourront être colorées par projection.

La pente des Toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, la pente des toitures sera obligatoirement supérieure à 40 % et inférieure à 100 %.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure à 40 % ou supérieure à 100 % pourra être conservée.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

A l'exception des annexes implantées sur les limites séparatives, les toitures à un seul pan sur un bâtiment isolé ou toitures terrasses sont interdites, sauf pour éléments ponctuels inférieurs ou égaux à 10 % de la surface de la toiture.

Les débords de Toitures

Les débords de toitures doivent être au minimum de 0,50 mètre sur façades et de 0,30 mètre pour les pignons, sauf en limite séparative. Ces débords sont portés respectivement à 0,30 et 0,20 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m².

Toutefois, pour les vérandas, la couverture vitrée est autorisée et peut avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment. Cependant leur conception devra être cohérente avec la construction principale.

Les matériaux et couleurs

Un nuancier est à la disposition des constructeurs en Mairie.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex : le blanc) est interdit.

Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment...) sont interdits.

L'utilisation de bardages bois accolés à des murs pignons disposant de larges ouvertures est interdite.

Les annexes à l'habitation

Lorsqu'elles sont isolées du bâtiment d'habitation, elles sont limitées à 50 m² de surface au sol et traitées en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures

En prolongement du bâti ancien, les clôtures peuvent être en maçonnerie d'une hauteur supérieure. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites, sauf si elles sont réalisées en pierres ou en galets.

Dans les autres cas, leur hauteur sera limitée à 1,80 m, qu'il s'agisse de haies végétales (Cf. article 13) ou de constructions ; dans ce dernier cas, la partie minérale ne devra pas excéder 0,80 m et pourra être surmontée d'un dispositif en bois, en grille ou en grillage. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuilles caduques.

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.

Toutes les antennes devront être placées de façon discrète.

Dispositions concernant les anciennes constructions traditionnelles existantes

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type des toitures à deux plans sans accident avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits, la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques « sous tuiles »..

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges, à l'exception des portes de garages et de remises.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.

- Les constructions en pisé ou ayant une architecture caractéristique de la région.

Energie et développement durable

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...

Article ND 12 - Stationnement

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

Article ND 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être réalisées avec au moins 3 espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques, choisies de préférence parmi les essences locales.

Les haies, constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant, ne sont autorisées que sur quelques mètres.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article ND 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article ND 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.