

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES

.....

LES ZONES URBAINES

.....

CHAPITRE 1 : Zone UA 5

CHAPITRE 2 : Zone UB.....15

CHAPITRE 3 : Zone UI..... 23

CHAPITRE 4 : Zone UE..... 29

.....

LA ZONE A URBANISER

.....

CHAPITRE 5 : Zone AU..... 35

.....

LA ZONE AGRICOLE

.....

CHAPITRE 6: Zone A.....43

.....

LA ZONE NATURELLE

.....

CHAPITRE 7 : Zone N.....51

Chapitre : Dispositions Générales

Article 1.1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LESTIOU

Article 1.2 – PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du code de l'Urbanisme, à l'exception de celles des articles suivants qui restent applicables :

- Article R 111.2 : atteinte à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.3.2 : préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
- Article R 111.4 : accès et desserte des terrains par les voies publiques
- Article R 111.14 : participation aux réalisations d'équipements dans les zones d'urbanisation future(zone AU)
- Article R 111.14.2 : protection de l'environnement
- Article R 111.15 : respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs
- Article R 111.2.1 : respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments
- Article L.111-1-4 le principe d'inconstructibilité dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe d'autoroutes ,des routes express et de soixante quinze mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation . Cet article concerne l'A10 et la RN 152

1.2.2 SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Sont également applicables, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes annexé au dossier du PLU.

1.2.3 LOTISSEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS

Dans les lotissements dont l'arrêté de création a plus de 10 ans à la date d'approbation du PLU, la réglementation est remplacée par le règlement de PLU.

1.2.4 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT EN MATIÈRE DE BRUIT

La définition des zones de bruit aux abords des grands axes routiers fait l'objet de prescriptions et d'éléments cartographiques en annexe

1.2.5 PRISE EN COMPTE DE LA PRÉVENTION DES RISQUES

La commune est concernée par les risques liés aux sols argileux (problème de retrait /gonflement), il est recommandé de faire une étude géotechnique (mission géotechnique G0+ G12 spécifiée dans la norme NF P 94-500) afin d'adapter les fondations des bâtis à construire, ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations, système pluvial). La carte d'aléa est jointe dans les documents annexes

Toutefois et sous réserve d'avoir respecter la réglementation en vigueur, les règlements de certains lotissements peuvent avoir été ou pourront être maintenus. La liste de ces lotissements est présentée en annexe.

Article 1.3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire ouvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines(zones non équipées ou en cours d'équipement),et en zone naturelles (zones peu ou non équipées).

Les zones urbaines sont désignées par l'indice référence U(zone UA,UAa,UBa,UBb etc.).les sous secteurs inondables UArb1 ,UArb2.les règles s'appliquant à chacune de ces zones figurent au chapitre correspondant du présent règlement.

La zone UI spécifiquement vouée aux activités économiques commerciales agricoles

La zone UE spécifiquement vouée aux activités sportives et de loisirs ,ou publiques

Les zones à urbaniser sont désignées par l'indice référencé AU(zone AU,).les règles s'appliquant à chacune de ces zones figurent au chapitre correspondant du présent règlement

Les zones naturelles sont désignées par l'indice référencé N (zones Nb, Nh, Nj,Nl, Np.)et des sous secteurs inondables Nra1,Nra2 à caractère naturelle et forestière.)les règles s'appliquant à chacune de ces zones figurent dans les chapitres correspondant du présent règlement.

Les zones agricoles sont désignées par l'indice référencé A (zones A à caractère agricole fortement marqué.)les règles s'appliquant à chacune de ces zones figurent dans les chapitres correspondant du présent règlement.

La destination de chaque zone est définie dans le présent règlement,la délimitation correspondante est reportée sur les documents graphiques dits "plans de zonage".

Le plan indique par ailleurs:

-les espaces boisés classés

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.Ce document interdit tout changement ou mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements.

- les emplacements réservés

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voie, installations d'intérêt général,espaces verts,) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123.2 et L 123.17et L.230.1 du code de l'urbanisme.

les éléments ci-dessus sont matérialisés sur les plans de zones par un dessin spécifique;les emplacements réservés sont,en outre,énumérés sur une liste spéciale (annexe 5)

- les monuments à protéger

Certains monuments sont protégés auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 123-1. 7° Du code de l'urbanisme Ils sont repérées sur le plan de zonage par un astérisque

Article 1.4 – ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 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 1.5 – TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES BÂTIS DONT LES DISPOSITIONS NE SONT PAS CONFORMES AU PRÉSENT REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des aménagements dont les dispositions sont conformes aux dites règles.

Article 1.6 – OUVRAGES TECHNIQUE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les dispositions d'urbanisme définies par le présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique.

Article 1.7 – BÂTIMENTS SINISTRÉS

Au cas où les dispositions du présent règlement s'opposeraient à la reconstruction d'un bâtiment sinistré, cette dernière sera néanmoins admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

Article 1.8 – ZONE SUBMERSIBLES

Une partie du territoire est couverte par des zones de risques et de nuisances qui correspondent aux surfaces inondables de la Vallée de la Loire.

La délimitation de ces zones dont le plan a été approuvé par décret ministériel figure parmi les documents annexés au PLU (plan de servitudes publiques). la loi du 2 février 1995 tend à moderniser et à simplifier le dispositif juridique par l'instauration des plans de prévention des risques naturels prévisibles (P.P.R.I) .Le plan des surfaces submersibles vaut P.P.R et reste applicable.S'agissant du règlement ,cette prise en compte concerne essentiellement les articles 1,2,9 et 11 de chacune des zones

Par arrêté préfectoral, le préfet a qualifié de Projet d'Intérêt Général le plan de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation de la Loire. Les dispositions générales de ce projet sont reportées dans le présent règlement .

le P.P.R.I définit deux types de zone :

-1° La zone A (3 aléa fort ,4 aléa très fort ,zones blanches voir plans des servitudes) à préserver de toute urbanisation nouvelle ,et d'aucun ouvrage ,remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection d'intérêt général des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques ne pourra être réalisé Les secteurs concernés sont

Nra1 secteur d'aléa faible A1
Nra2 secteur d'aléa moyen A2

-2° La zone B (1 aléa faible ,2 aléa moyen ,3 aléa fort , zones bleues voir plans des servitudes) pouvant être urbanisée sous conditions particulières correspond à des secteurs inondables construits, où le caractère urbain prédomine.,les espaces laissés libres de toute occupation seront affectés prioritairement à la réalisation d'espaces verts,d'équipements sportifs ou de loisirs.Les secteurs concernés sont

UArb1 secteur d'aléa faible B1
UArb2 secteur d'aléa moyen B2

Ce sont les prescriptions les plus contraignantes qui s'appliquent lors de projets de constructions ou de travaux.

Dans les zones où existe un risque lié aux sols argileux (problème de retrait /gonflement),il est recommandé de faire une étude géotechnique (mission géotechnique GO=G12 spécifiée dans la norme NF P 94-500) afin d'adapter les fondations des bâtis à construire,ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations,système pluvial,)

Chapitre 1 : Secteur UA

Secteur de bâti ancien

Caractère du secteur

Le secteur UA est une zone agglomérée dense correspondant au bourg ancien de Lestiou. Il est équipé de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement collectif) sauf dans le secteur sortie Tavers, Il s'articule le long de la rue principale rue Grande, autour de la Place de l'Église, de la rue de Vaujoly, de la rue des Sycomores et de la rue Basse et du début des rues Cours Bigottes et Croix rouge. Le secteur UA abrite également des sièges d'exploitation, en centre bourg et dans ses limites Sud ouest .

Il se caractérise par :

- un bâti dense construit sur l'alignement,
- la présence d'édifices anciens,
- l'existence d'équipements au caractère structurant (école, Mairie, Eglise),
- d'un bâti d'une hauteur générale de R+1 étages.

Le sous-secteur UAa est quant à lui destiné à de l'habitat de type pavillonnaire n'entraînant aucune nuisance architecturale.

« **Les sous-secteurs UArb1, UArb2** correspondant aux aléas UArb1 d'aléa faible B1, secteur UArb2 d'aléa moyen B2 se situent dans la zone B du PPRI, secteur pouvant être urbanisé sous certaines conditions »

Destination du secteur

Le secteur UA est destiné à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante. Les activités agricoles existantes doivent pouvoir évoluer dans ce tissu.

Le sous-secteur UAa identifie des petits écarts dans la commune ,où sont venues s'adjoindre quelques résidences de type pavillonnaire dans de l'habitat ancien.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage par une étoile au titre de l'article L.123-1_7° du code de l'urbanisme

Objectifs des dispositions réglementaires

- Favoriser la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines : habitat individuel, Collectifs, commerces, services, équipements,.. dans le respect de l'environnement
- Maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elle soit compatibles avec le Caractère de la zone.
- Permettre le maintien des activités existantes, et notamment celle des exploitations agricoles, en Autorisant de nouveaux bâtiments (sauf d'élevage).
- Prévoir une réglementation relative à l'implantation des constructions souples, afin de permettre une Forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.
- Obtenir une harmonisation architecturale avec l'habitat ancien.
- Générer un volume bâti homogène en limitant la hauteur des constructions.
- Disposer d'espaces libres pour l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

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

Article UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles d'exploitations d'élevage.
- Les constructions à destination industrielle.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts de véhicules désaffectés , de déchets d'ordures ,de ferraille,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs, à ciel ouvert, de caravanes.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme : tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, ...
- Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.
- Les garages en sous-sol

Dans le secteur UArb1 UArb2

- les constructions doivent répondre aux prescriptions les plus contraignantes du règlement du PPRI (règlement annexé dans les fiches annexes des servitudes d'utilité publique.)
- Les constructions en bande ou d'un seul tenant pour éviter tout obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux.
- Le remblaiement ou endiguement nouveau qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés.
- Les équipements, tels que centre de secours principaux, les maisons de retraite, toute construction concernant des personnes à mobilité réduite.

Article UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS-CONDITIONS

Les démolitions des constructions identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucun danger ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les nouvelles installations classées et leurs extensions à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants d'un tissu urbain dense, dont les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent, que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements existants.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services.
- Les constructions à usage d'activités sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la limite des prescriptions énoncées dans l'article 11 du présent règlement.
- Les extensions d'activités et d'installations artisanales, agricoles.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés
- Les aires de jeux de sports et de loisirs ouvertes au public
- La réalisation des travaux d'infrastructures publiques à condition que leurs caractéristiques rendent impossible leur implantation en dehors des zones inondables. Le parti retenu offre le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques, techniques et environnementaliste n'aggrave en aucun cas les risques d'inondation et leurs effets.
- Les garages en sous-sol sont interdits toutefois des caves à superficie réduite et avec un accès de l'intérieur de la maison peuvent être autorisées.

Dans le secteur UArb1, UArb2

- Les espaces libres de toutes occupations seront affectés prioritairement à la réalisation d'espaces verts
- La reconstruction de bâtiments sinistrés est autorisée.
- Tout stockage de produits dangereux ou polluants se fera dans des récipients étanches, lestés, situés au-dessus de la cote de l'aléa le plus fort.
- Les constructions devront répondre aux prescriptions les plus contraignantes du règlement du PPRI (règlement annexé dans les fiches annexes des servitudes d'utilité publique.)

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou de desserte permettant la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- L'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Les voies nouvelles et impasses publiques doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution

2 – Assainissement , Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement serait nécessaire.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil)
- Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales sur le terrain
- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Autres réseaux (Electricité, Téléphone)

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications,électricité gaz) doit être effectué par câbles enterrés.jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
- Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées),la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée,les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- Dans les opérations d'ensemble et groupements d'habitations, une installation collective est recommandée.

Article UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Cet article n'est pas réglementé

Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute nouvelle construction doit s'implanter
 - Soit à une distance minimale de 6,00m par rapport à la voie publique
 - Soit au ras de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise existante ou à créer
 - Soit en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait

Toutefois ,l'implantation des constructions en retrait de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la construction d'un mur en maçonnerie,de clôture,ou d'une haie dont l'aspect est en concordance avec les caractéristiques des constructions et des clôtures voisines.

- Les extensions et aménagements de bâtiments existants implantés à l'alignement peuvent être autorisés s'ils respectent : l'alignement du bâtiment principal,

- l'ensemble de ces dispositions est autorisé à condition qu'elles ne dénaturent pas l'ordonnement de la façade. Il sera alors obligatoire de clôturer la propriété à l'alignement de la voie.
- Les annexes de moins de 20m² à l'habitation principale (abris de jardins, garage,) peuvent s'implanter en limite de voie publique..

En secteur UAa toute nouvelle construction doit être édifiée

- soit à l'alignement des constructions existantes
- soit à moins de 6,00m par rapport à la voie publique
- soit en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit à une distance égale au moins à 3 m.

Exceptions : Peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage :

- La réalisation d'une extension d'un bâtiment non conforme à la règle
- La réalisation d'une extension, d'une restauration ou d'une annexe.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,).

En secteur UAa

Pour des raisons de sécurité, les constructions doivent être implantées avec un recul de 3,00m

Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Article non réglementé

Article UA 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le Secteur UA, UAa

- Article non réglementé

Dans le Secteur UArb1, UArb2

- Pour ces secteurs inondables seuls s'appliquent les prescriptions les plus contraignantes imposées par le P.P.R.I
 - 20% pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - 60% serres autres qu'agricoles

Article UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder:
 - quatre mètres (4,00 m) pour les constructions à usage d'habitation, sans prendre en compte les équipements techniques (souches de cheminées).
 - six mètres (6,00 m) pour les bâtiments d'activités, sans prendre en compte les équipements techniques (souches de cheminées)

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article

- Les extensions ou reconstructions de bâtiments existants.
- Les constructions dont le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions avoisinantes
- Les constructions, installation, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

- l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme prévoit que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si.
- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Toute architecture atypique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la construction au terrain se fera sans tumulus, la hauteur des levées de terre du terrain ne doit pas excéder 0,40m. le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne devra pas être supérieur à 0,60m par rapport à la hauteur du terrain naturel, sauf difficultés techniques reconnues.
- L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.
- Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, volets

Dans les Secteurs Inondables UArb1, UArb2

- Les constructions à usage d'habitation devront appliquer les prescriptions imposées par le P.P.R.I.

TOITURES**a) Constructions à usage d'habitation**

- les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, des dispositions différentes pouvant être autorisées pour certaines parties de toitures telles que :auvent,véranda,appentis.
- Pour les constructions situées à l'angle de 2 rues,ou pour des constructions implantées pignon sur rue,les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.
-

pour la couverture,seule sont autorisées :

- la petite tuile plate de ton brun-rouge nuancé respectant la densité suivante : 60 tuiles minimum au m2
- L'ardoise naturelle de format 32x22cm
- En outre ,pour les constructions existantes,est autorisée la repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type PERRUSSON)dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction
- les toits à deux pans, les souches de cheminée doivent se situer près du faîtage
- Pour les toitures à quatre pans, les souches peuvent être décentrées.

b) Constructions à usage d'annexe (abri de jardin,garage,) et d'activité (artisanale ,commerce)

- les toitures doivent comporter 2 pans . Pour les constructions à usage d'annexe ou d'activités attenantes à une construction,la toiture ne peut comporter qu'un seul pan. Dans les 2 cas,la pente du toit doit être comprise entre 30et 45°
- pour la couverture,seules sont autorisées ;
- la petite tuile plate de on brun-rouge nuancé respectant la densité suivante ;60 tuiles minimum au m2
- l'ardoise naturelle de format 32x22cm
- En outre ,pour les constructions existantes,est autorisée la repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type PERRUSSON)dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction
- Pour les toits à deux pans, les souches de cheminée doivent se situer près du faîtage.

c) Vérandas

- elles sont interdites en façade avant ,afin de ne pas porter atteinte à l'architecture des bâtiments anciens.
- Pour les établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

OUVERTURES

- Elles ne doivent pas par leur nombre, leur dimension et leur proportion, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste trop marqué par rapport aux constructions avoisinantes.
- Toutefois la création de grandes ouvertures peut être autorisée dans le cas d'un parti architectural de grande qualité.

a) Les lucarnes

- les lucarnes doivent être conçues avec une ouverture à 2ou3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Le fronton et les tympans doivent être en bois ,maçonnerie ou pierre
- Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

b) châssis de toiture

- Les châssis doivent être de dimensions maximales de 78x98cm, posés en encastré, et non visibles de la voie de desserte principale.
- Les matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, briques, enduits) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.
- **Les menuiseries**
- Le matériau préconisé sur la façade rue pour les menuiseries de portes et fenêtres est le bois avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.
- Sur la façade jardin, le matériau préconisé est le bois ou le PVC
- La couleur blanche est interdite.
- **Les volets**
- doivent être réalisés en bois plein ou persienne, traité comme les menuiseries. La pose de volets roulants est interdite sur les façades des constructions anciennes qui n'en sont pas pourvues à l'origine.
- **Balcons ouvrages divers** les garde-corps doivent être composés de barreaux verticaux pris entre deux lisses haute et basse ou composés de motifs en fer forgé.
- **Les ouvrages rapportés en façade**, tels que consoles, marquises doivent présenter un caractère de grande simplicité.
- **Les vérandas** doivent être proportionnelles à la façade et ne pas porter atteinte à l'esthétique du bâtiment qui la reçoit.

FACADES

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (comme les briques creuses, parpaings,) ne doit pas rester apparent.
- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront au niveau de la couleur et des matériaux, des enduits de la région.
- Les matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, brique ,enduit) ne doivent pas recevoir de mise en peinture
- Le blanc pur est interdit.
- Les façades ont la possibilité de recevoir un enduit taloché ou gratté à la truelle, comporter de la pierre apparente, ou des colombages (bois maçonnerie)
- Les bâtiments annexes aux habitations telles que garage, abris de jardin, , devront être revêtus d'un enduit. La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admis dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.
- Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activités, les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige sont autorisés.

RENOVATION DU BATI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

CLOTURES

- Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Clôtures sur voies publiques

- Les murs construits à l'alignement seront de préférence maçonnés et devront avoir un aspect fini s'harmonisant aux clôtures environnantes.
- On privilégiera l'emploi de matériaux traditionnels (pierre). Les enduits tout comme ceux des façades devront s'harmoniser aux couleurs des matériaux locaux traditionnels. Les murs de parpaings ou briques creuses devront être enduits.
- Les murs en moellons seront à conserver

Elles devront être réalisées, soit :

- d'un mur plein n'excédant pas les 2 m, une hauteur autre peut être admise en cas de reconstruction à l'identique.
- d'un mur bahut d'une hauteur minimum de 0,50 m, surmonté ou non d'une grille ou grillage. L'ensemble ne devra pas excéder 2 m.
- Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie vive composée d'essences locales en mélange et préférées aux végétaux de type thuya.
- Les clôtures en grillage en façade sont interdites.
- les panneaux préfabriqués en béton ou plastiques, pleins ou ajourés sont interdits.

Clôtures en limite séparatives et sur fond de parcelle

- Elles devront être réalisées soit :
 - d'un mur plein n'excédant pas les 2 m, une hauteur autre peut être admise en cas de reconstruction à l'identique ;
 - d'un grillage de couleur verte sur les poteaux en fer ou bois ou béton fin, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètres, doublé ou non d'une haie vive ou d'un massif végétal comportant un arbre de haute tige sur une profondeur de 4,00m.. Les essences en mélange seront préférées aux végétaux de type thuya.
 - En partie basse de la clôture, l'emploi de planche en béton revêtu ou parpaing crépis est autorisé sur une hauteur maximale de 0,50 m.
- Les murs anciens existants devront être maintenus et remis en état

Dans les Secteurs Inondables UArb1, UArb2

- Les clôtures sur voie et en limite séparative seront ajourées sur les 2/3 de leur hauteur (cette règle s'applique aussi autres clôtures et éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés) ne devront pas présenter un obstacle à l'écoulement des eaux.

Article UA 12 – STATIONNEMENT

- ,il est exigé au minimum ;
- **Pour les immeubles à usage d'habitation collective** ,une place par tranche de 60m² de surface hors œuvre avec au minimum une place par logement
- **Pour les habitations individuelles** il est exigé 2 places de parking en dehors du domaine public,sauf pour les logements sociaux..
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.
- **Pour les Constructions à destination de commerces de bureaux de services et d'artisanat**
- Il sera créé trois places de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette.

Article UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes,dans la mesure où elles sont en bon état,doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent
- Les espaces libres de toute construction doivent être plantés d'arbustes et d'arbres d'essence locale.
- Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement. Les essences locales seront préférées
- les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface
- Les arbres à protéger sont figurés sur le plan par un point noir .
- Les haies d'essences de type thuyas,cyprès sont interdites en bordure des voies

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**Article UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de règle

En secteur UAr1 UAr2

Il est fixé un COS de 0,60

Chapitre 2 : Section UB Secteur à prédominance pavillonnaire

Caractère du secteur

Le secteur UB correspond au développement plus ou moins récent, à vocation principale d'habitat, du bourg de LESTIOU.

Il est majoritairement constitué de pavillons implantés individuellement localisé principalement rue des Cours Bigottes et à l'entrée du bourg

Il se caractérise par :

- un retrait des constructions par rapport à l'alignement,
- des hauteurs de bâti modérées,
- un tissu urbain plus aéré,
- des continuités de clôtures minérales ou végétales.

Sous Secteur UBa

Il se caractérise par un parcellaire plus grand et à forte contrainte au lieu dit « les Guinguettes » Une étude de sol sera exigée

Destination du secteur

Secteur d'extension immédiat du centre ville, il est destiné prioritairement à l'habitat, mais également aux équipements, ainsi qu'aux activités compatibles avec celui-ci.

Le sous-secteur UBa se destine à l'habitat sur des parcelles plus grandes

Objectifs des dispositions réglementaires

- Maintenir une mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines : habitat individuel, collectif, commerces, services, équipements dans le respect de l'environnement.
- Permettre l'évolution du tissu bâti existant.
- Prévoir une réglementation relative à l'implantation des constructions, souple afin de permettre une forme s'harmonisant avec le bâti existant.
- Obtenir une harmonisation architecturale avec l'habitat ancien.
- Générer un volume bâti homogène en limitant la hauteur des constructions.
- Disposer d'espaces libres pour l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

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

Article UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets d'ordures, de ferraille .
- Les terrains de camping et les terrains de caravaning,
- Les terrains affectés au stationnement isolé de caravanes.
- Les garages en sous sol

- Les garages et stationnements collectifs, à ciel ouvert, de caravanes.
- Les constructions d'habitations légères de loisirs (maisons mobiles, bungalows).
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo.
- les stands et champs de tir
- Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

Article UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L-311_-1 du code forestier

Sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucun danger ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les nouvelles installations classées et leurs extensions soumises à autorisation ou à déclaration ,ainsi que l'aménagement ou l'extension limitée des installations existantes ,à la condition :
- Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
- Qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage de nuisances inacceptables ,soit que l'installation soit elle même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone soient prise.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la limite des prescriptions énoncées dans l'article 11 du présent règlement.
- Les extensions d'activités et d'installations artisanales, agricoles.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité permettant la circulation en toute circonstance des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- L'accès sur les voies publiques doit être aménagé de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

- Les voies nouvelles et impasses publiques doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction d'habitation ainsi que toute extension de construction qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes..

2 – Assainissement

Eaux usées

a) Assainissement collectif existant

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement serait nécessaire.

b) Assainissement collectif inexistant

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil)
- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses, eaux pluviales sur la parcelle .

Autres réseaux (Electricité, Téléphone)

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications,électricité gaz) doit être effectué par câbles enterrés,jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
- Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées),la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée,les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur

Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- Dans les opérations d'ensemble et groupements d'habitations, une installation collective est recommandée.

Article UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

-Il n'est pas fixé de règle

Article UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6,00 m de l'emprise de la voie.
- Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées avec un recul de 6,00 m de la voie d'accès et à une distance minimale de 3 m de l'emprise de la seconde voie.

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article

- Pour la réalisation d'une extension d'un bâtiment non conforme à la règle
- Pour la réalisation d'une extension ou d'une annexe de moins 20m² prenant appui sur un bâtiment existant.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

En Secteur UBa

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 8,00 m par rapport à la voie

Article UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit en retrait égale au moins à 3 m.

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article

- La réalisation d'une extension, d'une surélévation ou d'une annexe isolée (garages, abris de jardins, bûchers).
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées).

En secteur UBa

- Les constructions sont constructibles à 3,00 m de la limite séparative

Article UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Cet article n'est pas réglementé

Article UB 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise maximale des constructions annexes comprises (abri de jardin, garage,) ne peut excéder 30% de la superficie du terrain

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées).

Article UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder:
- La hauteur maximale des nouvelles constructions à l'égout du toit est fixée
- à quatre mètres (4,00 m), sans prendre en compte les équipements techniques (souches de cheminées,). Pour les constructions à usage d'habitation avec combles aménageables.
- à six mètres (6,00m) pour les bâtiments liés à une activité

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article

- En cas d'extension ou de réfection d'un bâtiment existant.
- Si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

- L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme prévoit que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».
- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 0,60m.
- Toute architecture atypique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la construction au terrain pourra recevoir une hauteur maximale de 0,40m de levées de terre. Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m à l'égout du toit. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.

TOITURES**a) Constructions à usage d'habitation**

- les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, des dispositions différentes pouvant être autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis.
- Pour les constructions situées à l'angle de 2 rues, ou pour des constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans

pour la couverture, seule sont autorisées :

- la petite tuile plate de ton brun rouge nuancé respectant la densité suivante : 22 tuiles minimum au m²
- L'ardoise naturelle de format 32x22cm

- En outre ,pour les constructions existantes,est autorisée la repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type PERRUSSON)dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction
- les toits à deux pans, les souches de cheminée doivent se situer près du faîtage
- Pour les toitures à quatre pans, les souches peuvent être décentrées.

b) Constructions à usage d'annexes (abri de jardin, garage de 20m2)et d'activité (artisanales agricoles, commerces)

- les toitures doivent comporter 2 pans . Pour les constructions à usage d'annexe ou d'activités attenantes à une construction,la toiture ne peut comporter qu'un seul pan. Dans les 2 cas,la pente du toit doit être comprise entre 30 et 45°
- pour la couverture,seules sont autorisées ;
- la petite tuile plate de ton brun-rouge nuancé respectant la densité suivante ;22 tuiles minimum au m2
- des matériaux de substitution (bac acier,fibrociment,bardeaux bitumés.)de couleur gris foncé ou ardoise.
- En outre ,pour les constructions existantes,est autorisée la repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type PERRUSSON)dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction
- Pour les toits à deux pans, les souches de cheminée doivent se situer près du faîtage.
- Pour les toitures à quatre pans, les souches peuvent être décentrées.
- Pour les établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

OUVERTURES

- Elles ne doivent pas par leur nombre, leur dimension et leur proportion, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste trop marqué par rapport aux constructions avoisinantes.
- Toutefois la création de grandes ouvertures peut être autorisée dans le cas d'un parti architectural de grande qualité.

a) Les lucarnes

- les lucarnes doivent être conçues avec une ouverture à 2ou3pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Le fronton et les tympan doivent être en bois ,maçonnerie ou pierre
- Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

b) châssis de toiture

- Les châssis doivent être de dimensions maximales de 78x98 cm ,posés en encastré,et non visible de la voie de desserte principale.
- Les matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille,briques,enduits) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

c) Les menuiseries

- . sont autorisées en PVC, bois, métal, traitées ou peintes.
- La couleur blanche est interdite.

d) Les volets

- doivent être réalisés en bois plein ou persienne, traité comme les menuiseries.

e) Balcons ouvrages divers les garde-corps doivent être composés de barreaux verticaux pris entre deux lisses haute et basse ou composés de motifs en fer forgé.

f)Les ouvrages rapportés en façade, tels que consoles, marquises doivent présenter un caractère de grande simplicité.

Les vérandas

doivent être proportionnelles à la façade et ne pas porter atteinte à l'esthétique du bâtiment qui la reçoit.
Elles sont interdites en façade avant..

FACADES

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings,) ne doivent pas rester apparents.
- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit.(enduit taloché ou gratté à la truelle, comporter de la pierre apparente ou des colombages) Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, briques, enduits) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.
- Le blanc pur est interdit.
- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin devront être revêtus d'un enduit. La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.
- Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activités, les bardages bois de couleur naturelle ou peints de couleur claire (gris, beige, etc) sont autorisés.

RENOVATION DU BATI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

CLOTURES

- Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Clôtures sur voies publiques

- Les murs construits à l'alignement seront de préférence maçonnés et devront avoir un aspect fini s'harmonisant aux clôtures environnantes.

On privilégiera l'emploi de matériaux traditionnels (pierre). Les enduits tout comme ceux des façades devront s'harmoniser aux couleurs des matériaux locaux traditionnels. Les murs de parpaings ou briques creuses devront être enduits.

Elles devront être réalisées, soit :

- d'un mur plein n'excédant pas les 1,80 m, une hauteur autre, peut être admise en cas de reconstruction à l'identique.
- d'un mur bahut d'une hauteur minimum de 0,50 m, surmonté ou non d'une grille ou grillage ou lice. L'ensemble ne devra pas excéder (1,80 m.) ils pourront être doublés d'une haie vive composée d'essences locales en mélange et préférées aux végétaux de type thuya
- d'un grillage de couleur verte sur piquets métalliques ou bois, ou sur poteaux béton fin, d'une hauteur n'excédant pas les 1,80 m. Le grillage devra être doublé d'une haie vive composée d'essences locales en mélange.
- Sont interdits :les panneaux préfabriqués en béton ou PVC, pleins ou ajourés.

Clôtures en limite séparative et sur fond de parcelle

- Elles seront réalisées en grillage de couleur vert sur piquets métalliques ou poteaux béton fin, doublées ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m. Les essences en mélange seront préférées aux végétaux de type thuya.
- En partie basse de la clôture, l'emploi de planche en béton revêtu ou parpaing crépis est autorisé sur une hauteur maximale de 0,50m.
- Les murs anciens existants devront être maintenus et remis en état.
- Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée

Article UB 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.une surface moyenne de 25m² par emplacement de stationnement ,dégagement compris sera prévue
- ,il est exigé au minimum ;
- **Pour les constructions à usage d'habitation collective** ,une place par tranche de 60m² de surface hors œuvre avec au minimum une place par logement.
- **Pour les habitations individuelles** il est exigé 2 places de parking en dehors du domaine public,sauf pour les logements sociaux..
- **Pour les constructions d'hôtels ,restaurants**
- il sera crée 1 place de stationnement par chambre d'hôtel . Il sera crée 10 places de stationnement par 100m² de salle de service de restaurant.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Article UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes,dans la mesure où elles sont en bon état,doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent
- Les espaces boisés à conserver, à protéger figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les espaces libres de toute construction doivent être plantés d'arbustes et d'arbres d'essence locale.
- Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement. Les essences locales seront préférées.
- Toute construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes

Section 3: Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il est fixé en UB ,UBa ,un COS.de 0,40

Chapitre 3 : Secteur Ui

Secteur d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services

Caractère du secteur

Le secteur Ui identifie les pôles économiques de la commune. Principalement implantés à l'entrée de la commune, ils ont un impact visuel important compte tenu du caractère des entreprises qu'elles accueillent. Il est situé au Nord est de la commune en entrée de bourg, desservi par la route départementale 163 et la rue de la Croix-Rouge.

Destination du secteur

Ce secteur est destiné à l'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales, de service et de bureaux et à l'extension des activités existantes.

Objectifs des dispositions réglementaires

- Accueillir des activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles, de services et industrielles.
- Permettre le développement des activités existantes.
- Aérer la zone en imposant une emprise au sol.
- Maximiser l'intégration de bâtiments d'activités en terme d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur.
- Disposer d'espaces libres pour l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

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

Article UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments d'exploitation d'élevage.
- Conformément à l'arrêté ministériel du 29 juillet 1998 relatif aux silos et installations de stockage de céréales, de graines, de produits alimentaires ou de tous autres produits organiques dégageant des poussières inflammables, aucune construction ne sera admise au sein des périmètres 1 délimités sur le plan de zonage.
- Les constructions et installations de quelque destination que ce soit entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et décharges d'ordures
- Les dépôts de véhicules ou de véhicules hors d'usage.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs, à ciel ouvert, de caravanes.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs (maisons mobiles, bungalows).
- Les équipements à caractère sportif ou de loisir.
- Les garages en sous-sol

Article UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS-CONDITIONS

- Les nouvelles activités soumises à la réglementation des installations classées ainsi que leurs extensions à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucun danger et nuisances. Leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des équipements implantés sur le terrain. Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- La reconstruction après sinistre provoqué par une cause accidentelle, dans la limite de leur surface préexistante.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UI 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou de desserte, permettant la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- L'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Les voies nouvelles et impasses publiques doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – Assainissement

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil)
- Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales sur le terrain
- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Autres réseaux (Electricité, Téléphone)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

Article UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

Article Ui 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

- Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum :
 - De 10 m de l'emprise de la rue de La Croix rouge.

Exceptions

- Pour la réalisation d'une extension, d'une surélévation ou d'une annexe prenant appui sur un bâtiment existant.
- Les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal peuvent être au minimum à 5 m de l'emprise de la voie.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Article UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m par rapport aux limites séparatives.

Exceptions

- Pour la réalisation d'une extension, d'une surélévation ou d'une annexe prenant appui sur un bâtiment existant.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Article UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non-contiguës sur une même propriété doivent être implantées à 4 m au moins les unes des autres.
- Cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique.

Article UI 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Article UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

- La hauteur maximale des nouvelles constructions à l'égout du toit est fixée à six mètres (6,00 m).

Exceptions

- Pour les extensions, réfection de bâtiments existants.
 - Pour les équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'activité (ex : silo, tour de refroidissement).
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage

Article UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Il sera porté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement, de stockage, aires de travail et aires techniques afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

TOITURES

- Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations neutres gris foncé ou ardoise (fibro-ciment, bacs aciers prélaqués de couleur gris foncé ou ardoise).

FACADES

- Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Le béton apparent, dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut, le bois et le métal sont autorisés si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- **Sont interdits :**
 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings,)
 - Le blanc pur.
 - Les peintures et les revêtements de couleur vive.
 - Les bardages en tôle ondulée et galvanisée, les matières plastiques et fibro-ciment.
 -

CLOTURES

- Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat.
- L'emploi d'un grillage sur piquets métalliques doublés d'une haie vive d'essence locale sera préféré à la constitution d'un mur.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings) d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, ne doivent pas être laissés apparents.
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 m.
- Les clôtures en plaques fibro-ciment sont interdites.

Article Ui 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique et dans les conditions suivantes :
- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service
- Pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel, des visiteurs et des usagers.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leurs organisations doivent s'intégrer à leur environnement. Elles doivent être aménagées et plantées.

Article UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être plantés d'arbustes et d'arbres d'essence locale.
- Des rideaux de végétations doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockages, ainsi que les dépôts autorisés dans la zone (une bande de 10,00m doit être prévue en fond de parcelle, latéralement une haie peut accompagner la clôture sur une largeur de 2,00m)

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**Article UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.

Chapitre 4 : Secteur UE

Secteur d'équipements pédagogiques, sportifs et de loisirs

Caractère de la zone

UE identifie le secteur de la commune regroupant les équipements sportifs et de loisirs. Ce secteur est équipé de tous les réseaux de viabilité. IL se situe au Nord-Est de la commune et en entrée de bourg à l'arrière du cimetière avec un accès direct sur le chemin départemental N° 163 et la rue de la Croix-Rouge.

Il se caractérise par :

- une emprise au sol assez importante
- un espace paysager très ouvert
- une situation éloignée des habitations.

Destination du secteur

Ce secteur est destiné à l'accueil de nouveaux équipements pédagogiques et de loisirs ou publics ainsi qu'à l'évolution des structures en place.

Objectifs des dispositions réglementaires

- Favoriser les extensions des équipements existants et la construction de nouvelles structures
- Prévoir une réglementation relative souple afin d'admettre de nouvelles formes et l'utilisation de nouveaux matériaux.
- Obtenir une harmonisation architecturale avec l'habitat environnant.
- Générer un volume bâti homogène en limitant la hauteur des constructions.
- Disposer d'espaces libres pour l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement

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

Article UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à vocation agricole.
- Les constructions à usage commercial, artisanal.
- Les activités industrielles de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les garages et stationnements collectifs, à ciel ouvert, de caravanes.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs. (maisons mobiles, bungalows).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo

- Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

Article UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucun danger ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des équipements implantés sur le terrain. Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou de desserte, permettant la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- L'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Les voies nouvelles et impasses publiques doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – Assainissement

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement serait nécessaire.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil)
- Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales sur le terrain
- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Autres réseaux (Electricité, Téléphone)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

Article UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Cet article n'est pas réglementé

Article UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Cet article n'est pas réglementé
-

Article UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Cet article n'est pas réglementé

Article UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Cet article n'est pas réglementé

3 Article UE 9 – EMPRISE AU SOL

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

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article

- Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, des relais, des stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées,)

Article UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder:
- La hauteur maximale des nouvelles constructions à l'égout du toit est fixée
 - à six mètres (6,00 m), sans prendre en compte les équipements techniques (souches de cheminées).

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article

- Les extensions ou reconstructions de bâtiments existants.
- Les constructions dont le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions avoisinantes
- Les constructions, installation, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,)

Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

- l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme prévoit que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si.
Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

TOITURES

Constructions à usage d'habitation et d'équipement

- les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, des dispositions différentes pouvant être autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis.

pour la couverture, seule sont autorisées :

- la petite tuile plate de ton brun rouge nuancé respectant la densité suivante : 22 tuiles minimum au m²
- L'ardoise naturelle de format 32x22cm
- Des matériaux de substitution (bac acier, fibro ciment, bardeaux bitumés) de couleur gris foncé ou ardoise.

OUVERTURES

- Elles ne doivent pas par leur nombre, leur dimension et leur proportion, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste trop marqué par rapport aux constructions avoisinantes.
- Toutefois la création de grandes ouvertures peut être autorisée dans le cas d'un parti architectural de grande qualité.

a) Les lucarnes

- les lucarnes doivent être conçues avec une ouverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Le fronton et les tympanes doivent être en bois, maçonnerie ou pierre

- Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

b) châssis de toiture

- Les châssis doivent être de dimensions maximales de 78x98 cm, posés en encastré, et non visible de la voie de desserte principale.
- Les matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, briques, enduits) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

c) Les menuiseries

- sont autorisées en PVC, bois, métal, traitées ou peintes.
- La couleur blanche est interdite.

FACADES

- Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Les matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, briques, enduits) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.
- Le béton apparent, dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut, le bois et le métal sont autorisés si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings)
- Le blanc pur
- Les peintures et les revêtements de couleur vive
- Les bardages en tôle ondulée et galvanisée, les matériaux plastiques et le fibro-ciment

CLOTURES

- Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat. Les clôtures en plaques fibrociments sont interdites.

Article UE 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés en dehors des voies publiques
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leurs organisations doivent s'intégrer dans un espace arboré dense. Un traitement paysager sera demandé
- Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue

Article UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être plantés d'arbustes et d'arbres d'essence locale.
- Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement. Les essences locales seront préférées.
- Les espaces boisés, à protéger, ou à créer figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS

Chapitre 5 : Secteur AU

Secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat

Caractère du secteur

Le secteur AU est une zone à urbaniser, non desservie par les réseaux, identifiant les parties du territoire, sur laquelle la commune envisage de se développer à plus ou moins long terme. Ce secteur constitue une réserve à une urbanisation future à vocation principale d'habitat.

Destination du secteur

Secteur AU

Identifiant le site « Les Closaux », ce secteur est destiné prioritairement au développement organisé de l'habitat ainsi qu'aux activités compatibles avec celui-ci. Sa localisation, en continuité de l'urbanisation du bourg, à proximité des commerces, services et équipements, permet d'admettre à court et moyen terme un développement du tissu urbain de Lestiou.

Objectifs des dispositions réglementaires

- Réaliser une extension du tissu urbain dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et en assurer le bon fonctionnement avec les zones résidentielles proches
- Permettre une mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines : habitat individuel, collectif, dans le respect de l'environnement.
- Obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement naturel.
- Prévoir une réglementation relative à l'implantation des constructions, souple afin de permettre une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.
- Obtenir une harmonisation architecturale avec l'habitat existant.
- Générer un volume bâti homogène en limitant la hauteur des constructions.
- Disposer d'espaces libres pour l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

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

Article AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination industrielle de toute nature.
- L'ouverture et exploitation des carrières.
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets d'ordures, de ferrailles
- Les campings et les terrains de caravaning,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (maisons mobiles, bungalows).
- Les terrains de stationnements de caravanes isolées
- Les garages et stationnements collectifs, à ciel ouvert, de caravanes.
- Les garages en sous-sol

- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo
- les garages en sous-sol

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS-CONDITIONS

-Les coupes, abattages d'arbres et défrichements dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisations.

Sont autorisées sous réserve :

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
- d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et autres sites d'urbanisation future prévue : lotissement ou ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune dans le cadre de l'opération.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la limite des prescriptions énoncées dans l'article 11 du présent règlement.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les abris de jardin, à condition qu'ils ne dépassent pas 12 m² de surface au sol.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de leur intégration au site et aux paysages et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation devra intégrer des logements sociaux.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile en état de viabilité .
- Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès et voies doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – Assainissement

Assainissement collectif existant

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

b) Assainissement collectif inexistant

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 641 du code civil)
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales sur le terrain
- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Autres réseaux (Electricité, Téléphone)

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications,électricité gaz) doit être effectué par câbles enterrés.jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
- Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées),la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée,les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur .

Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- Dans les opérations d'ensemble et groupements d'habitations, une installation collective est recommandée.

Article AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Voir le règlement du lotissement

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6,00 m de l'emprise de la voie.

- Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées avec un recul de 6,00 m de la voie d'accès et à une distance minimale de 3 m de l'emprise de la seconde voie.

Exceptions :

- Pour la réalisation d'une extension ou d'une annexe prenant appui sur un bâtiment existant.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Article AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à en retrait ne pouvant être inférieur à 3 m

Exceptions :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage

A l'extension d'une habitation, d'une surélévation ou d'une annexe (abri de jardin, garage, bûchers,)

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

- Les constructions non-contiguës sur une même propriété doivent être implantées à 4,00m au moins les unes des autres .
- Cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites les exigences de sécurité (incendie, protection civile)et la salubrité (ensoleillement) publique.

Article AU 9 – EMPRISE AU SOL

-il n'est pas fixé de règle

Article AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à quatre mètres (4,00 m), par rapport au sol naturel

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article

- En cas d'extension ou de réfection d'un bâtiment existant.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Article AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

- l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme prévoit que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si.
- Les constructions ,par leur situation,leur architecture,leurs dimensions,ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- L'adaptation de la construction au terrain pourra recevoir une hauteur maximale de 0,40 m de levées de terre
- Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.

TOITURES**a)Constructions à usage d' d'habitation**

- les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°,des dispositions différentes pouvant être autorisées pour certaines parties de toitures telles que :auvent,véranda,appentis.
- Pour les constructions situées à l'angle de 2 rues,ou pour des constructions implantées pignon sur rue,les toitures peuvent comporter plus de 2 pans
- Pour les toits à deux pans ,les souches de cheminée doivent se situer près du faitage
 - Pour les toitures à quatre pans les souches peuvent être décentrées.

pour la couverture,seule sont autorisées :

- la petite tuile plate de ton brun rouge nuancé respectant la densité suivante : 22 tuiles minimum au m2
- L'ardoise naturelle de format 32x22cm

b) Constructions à usage d'annexe (abri de jardin, garage)

- les toitures doivent comporter 2 pans . Pour les constructions à usage d'annexe ou d'activités attenantes à une construction,la toiture ne peut comporter qu'un seul pan. Dans les 2 cas,la pente du toit doit être comprise entre 30et 45°
- pour la couverture,seules sont autorisées ;
- la petite tuile plate de on brun-rouge nuancé respectant la densité suivante ;22 tuiles minimum au m2
- des matériaux de substitution (bac acier,fibrociment,bardeaux bitumés.)de couleur gris foncé ou ardoise.
- En outre ,pour les constructions existantes,est autorisée la repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type PERRUSSON)dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction
- Pour les toits à deux pans, les souches de cheminée doivent se situer près du faitage.
- Pour les toitures à quatre pans, les souches peuvent être décentrées.

c) Vérandas

-Les couvertures peuvent être réalisées en matériau translucide, tuile ou ardoise ..

Pour les établissements publics,des couvertures différentes sont admises ,t des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux que par la forme peuvent éventuellement être autorisées .

OUVERTURES

- Elles ne doivent pas par leur nombre, leur dimension et leur proportion, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste trop marqué par rapport aux constructions avoisinantes.
- Toutefois la création de grandes ouvertures peut être autorisée dans le cas d'un parti architectural de grande qualité.

a) Les lucarnes

- les lucarnes doivent être conçues avec une ouverture à 2ou3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Le fronton et les tympan doivent être en bois ,maçonnerie ou pierre
- Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

b) châssis de toiture

- Les châssis doivent être de dimensions maximales de 78x98 cm ,posés en encastré,et non visible de la voie de desserte principale.
- Les matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille,briques,enduits) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

c) Les menuiseries

- sont autorisées en bois,façade sur rue ou en et /ou PVC sur la façade jardin , métal, traitées ou peintes.
- La couleur blanche est interdite.

d) Les volets

- doivent être réalisés en bois plein ou persienne, traité comme les menuiseries.
- **Balcons ouvrages divers** les garde-corps doivent être composés de barreaux verticaux pris entre deux lisses haute et basse ou composés de motifs en fer forgé.

Les vérandas

- Elles sont interdites en façade avant.

FACADES

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses,parpaings) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit(enduit taloché,ou gratté à la truelle,comporter de la pierre apparente ou des colombages). Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Le blanc pur est interdit.
- Les matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille,briques,enduits)ne doivent pas recevoir de mise en peinture.
- Les bâtiments annexes accolés aux habitations tels que garage, abris de jardin, devront être revêtus d'un enduit. La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation.
- Les bâtiments annexes non accolés à l'habitation et qui ne seront pas construites dans les mêmes matériaux que celles-ci, devront être arborés sur trois faces. L'emploi de la tôle ondulée est interdit.

CLOTURES

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Clôtures sur voies publiques

- Les murs construits à l'alignement seront de préférence maçonnés et devront avoir un aspect fini s'harmonisant aux clôtures environnantes.
-On privilégiera l'emploi de matériaux traditionnels (pierre,). Les enduits tout comme ceux des façades devront s'harmoniser aux couleurs des matériaux locaux traditionnels. Les murs de parpaings ou briques creuses devront être enduits.

Elles devront être réalisées, soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,20 m, surmonté ou non d'une grille ou grillage ou lice. L'ensemble ne devra pas excéder 1,80 m.
- d'un grillage de couleur verte sur piquets métalliques ou bois, ou sur poteaux béton fin, d'une hauteur n'excédant pas les 1,80 m. Le grillage devra être doublé d'une haie vive composée d'essences locales en mélange.
- Sont interdits :les panneaux préfabriqués en béton ou PVC,pleins ou ajourés

Clôtures en limite séparatives et sur fond de parcelle

- Elles seront réalisées en grillage de couleur verte sur piquets métalliques ou poteaux béton fin, doublées ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m. Les essences en mélange seront préférées aux végétaux de type thuya.
- En partie basse de la clôture, l'emploi de planche en béton revêtu ou parpaing crépis est autorisé sur une hauteur maximale de 0,50 m.

-Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée

Article AU 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.,une surface moyenne de 25m2 par emplacement de stationnement ,dégagement compris sera prévue.
- **Pour les constructions à destination d'habitation**
- , pour les habitations individuelles il est exigé 2 places de parking en dehors du domaine public,sauf pour les logements sociaux.
- - pour les immeubles à usage d'habitation collective ,une place par tranche de 60m2 de surface hors œuvre avec au minimum une place par logement
- **pour les constructions à destination d'hôtel ,restaurant**
- il sera crée 1 place de stationnement par chambre d'hôtel . Il sera crée 10 places de stationnement par 100m2 de salle de service de restaurant.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Article AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être plantés d'arbustes et d'arbres d'essence locale.
- Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement. Les essences locales seront préférées.
- -Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**Article AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.

Chapitre 6 : A Zone agricole

Caractère de la zone

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Destination de la zone

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles qui sont liées à une diversification de l'activité des exploitations agricoles. Seules les occupations et utilisations du sol directement liées à leur mise en valeur peuvent y être autorisées.

Objectifs des dispositions réglementaires

- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Garantir le développement de l'activité agricole.
- Préserver l'intégrité du paysage en évitant la dispersion des bâtiments d'exploitation et les habitations des exploitants agricoles.
- Favoriser l'intégration dans le site naturel des constructions à usage agricole.

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

Article A.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions, les installations non directement liées et nécessaires à une activité agricole.
- Seuls sont autorisés dans cette zone, la création et l'aménagement d'étangs et de pièces d'eau, s'ils sont destinés à l'irrigation ou à la lutte contre l'incendie, hors zones inondables et/ou humides et à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et évitent tout déséquilibre du milieu naturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à l'activité agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif. toutefois ces derniers pourront être autorisés uniquement hors zones inondables et /ou humides et à la condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et évitent tout déséquilibre du milieu naturel.
- La création d'installation classée non liées à l'activité agricole.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs

Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS-CONDITIONS

- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisations.

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitants agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 150 m de ses bâtiments d'activités.
- En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée :
 - qu'après celle des bâtiments d'exploitation,
 - et au minimum à 300 m de la station de lagunage communale.
- L'extension, l'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement liés à l'activité de l'exploitation agricole ou en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaire à l'activité principale.
- L'extension de bâtiments existants est limitée à 50% de l'emprise au sol des constructions à la date d'approbation de présent règlement. à l'exception des bâtiments agricoles .
- Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles.
- La création d'étangs ne devra présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou des troubles importants aux personnes et aux éléments naturels, flore ou faune.
- La création et l'aménagement d'étangs et de pièces d'eau s'ils sont destinés à l'irrigation ou à la lutte contre l'incendie ,hors zones inondables et/ou humides et à la condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et évitent tout déséquilibre du milieu naturel.
- Ne sont autorisées que les constructions n'apportant aucunes nuisances sonores, odorantes, dangereuses pour l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans lien avec l'agriculture à condition qu'elles ne remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone.
- Les bâtiments agricoles

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès, Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale et en état de viabilité).
- Les caractéristiques de ces accès, doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – Assainissement

Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

A) Assainissement collectif existant

- Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction admise dans la zone est obligatoire.
-

B) Assainissement collectif

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur inexistant

- Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif dès sa réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le dit réseau.

- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Autres réseaux (Electricité, Téléphone)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Article A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Ils ne doivent en aucun cas être inférieurs à 1500 m²

Article A 6 – IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Expression de la règle :**

- En application de l'article L11-1-4 du code de l'urbanisme ,en dehors des espaces urbanisés,les constructions ou installations sont interdites dans une bande :
 - 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute
 - 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN 152 ,routes classées à grande circulation
 - 15 m de l'emprise des routes départementales,
 - 10 m de l'emprise des voies communales.

Ne sont pas soumis à la règle de ce présent article

Le long de la RN 152,

- Les bâtiments d'exploitation agricole,
 - Les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
 - Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêt publics
 - Les travaux d'adaptation, réfection ou extension des constructions existantes
- Le long des autres voies, les constructions suivantes peuvent ne pas respecter les reculs imposés à l'alinéa précédent :
 - Les extensions, aménagements de bâtiment existants peuvent être implantés différemment, s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.
 - Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Article A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

- Les constructions doivent être édifiées :
 - soit en limite séparative,
 - soit à une distance égale de 3,00m

Exceptions : Peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité de paysage.

- Les extensions, surélévations, annexes.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées).

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

- Les constructions non -contiguës sur une même propriété doivent être implantées à 4 m au moins les unes des autres.
- Cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique.

Article 9 – EMPRISE AU SOL

- Article non réglementé.

Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.les ouvrages techniques ,cheminées et autres superstructures sont exclus.

Expression de la règle :

- La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée à :
 - six mètres (6,00 m) pour les constructions à usage d'habitation et annexes, sans prendre en compte les équipements techniques (souches de cheminées).

ne sont pas soumis à la règle de ce présent article.

- Les extensions et les réfections de bâtiments existants.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou le traitement des eaux usées).

-l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme prévoit que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ,si,les constructions, par leur situation,leur architecture,leurs dimensions,ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR

- le plancher du rez- de -chaussée ne doit pas excéder 0,60m par rapport au terrain naturel.
- L'adaptation de la construction au terrain aura la possibilité d'avoir des levées de terre ne dépassant pas une hauteur 0,40 m et mais devra en aucun cas provoquer un bouleversement intempestif du terrain.

TOITURES

- Pour les toitures, les couvertures devront être réalisées en matériaux naturels ou d'aspect équivalent.
- Pour les constructions destinées aux activités (commerces,), les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont autorisées. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement. Les teintes des toitures seront de teintes mates et sombres.

a) Constructions à usage d'habitation

- les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, des dispositions différentes pouvant être autorisées pour certaines parties de toitures telles que :auvent, véranda, appentis.
- Pour les constructions situées à l'angle de 2 rues, ou pour des constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans

pour la couverture, seule sont autorisées :

- la petite tuile plate de ton brun rouge nuancé respectant la densité suivante : 22 tuiles minimum au m²
- L'ardoise naturelle de format 32x22cm
- ,pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction
- les toits à deux pans, les souches de cheminée doivent se situer près du faîtage
- Pour les toitures à quatre pans, les souches peuvent être décentrées.

b) Constructions à usage d'annexe (véranda ,garage)et d'activité (bâtiments agricoles,)

- la petite tuile plate de ton brun-rouge nuancé respectant la densité suivante ; 22 tuiles minimum au m²
- des matériaux de substitution (bac acier, fibrociment, bardeaux bitumés.) de couleur gris foncé ou ardoise).

OUVERTURES

- Elles ne doivent pas par leur nombre, leur dimension et leur proportion, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste trop marqué par rapport aux constructions avoisinantes.
- Toutefois la création de grandes ouvertures peut être autorisée dans le cas d'un parti architectural de grande qualité.

Pour les constructions d'habitation**a) Les lucarnes**

- les lucarnes doivent être conçues avec une ouverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Le fronton et les tympan doivent être en bois ,maçonnerie ou pierre

Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

b) châssis de toiture

- Les châssis doivent être de dimensions maximales de 78 x98 cm ,posés en encastré,et non visible de la voie de desserte principale.
- Les matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille,briques,enduits) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

c) Les menuiseries

- . sont autorisées en PVC, bois, métal, traitées ou peintes.
- La couleur blanche est interdite.

FACADES

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings,) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la couleur et les matériaux, des enduits de la région.
- Le blanc pur est interdit.
- Pour les bâtiments à usage agricole et leurs annexes, les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris beige sont autorisés.

CLOTURES

- Les parcelles ouvertes seront préférées.

a) Dans le milieu bâti***Clôtures sur voies publiques***

- Les murs construits à l'alignement seront de préférence maçonnés et devront avoir un aspect fini s'harmonisant aux clôtures environnantes.

On privilégiera l'emploi de matériaux traditionnels (pierre,). Les enduits tout comme ceux des façades devront s'harmoniser aux couleurs des matériaux locaux traditionnels. Les murs de parpaings ou briques creuses devront être enduits.

Elles devront être réalisées, soit :

- d'un mur plein n'excédant pas les 1,80 m, une hauteur autre, peut être admise en cas de reconstruction à l'identique.
- d'un mur bahut d'une hauteur minimum de 0,50 m, surmonté ou non d'une grille ou grillage ou lice. L'ensemble ne devra pas excéder (1,80 m.) ils pourront être doublés d'une haie vive composée d'essences locales en mélange et préférées aux végétaux de type thuya
- d'un grillage de couleur verte sur piquets métalliques ou bois, ou sur poteaux béton fin, d'une hauteur n'excédant pas les 1,80 m. Le grillage devra être doublé d'une haie vive composée d'essences locales en mélange.
- -Sont interdits :les panneaux préfabriqués en béton ou PVC, pleins ou ajourés.

Clôtures en limite séparatives et sur fond de parcelle

- Elles seront réalisées en grillage de couleur verte sur piquets métalliques ou poteaux béton fin, doublées ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m. Les essences en mélange seront préférées aux végétaux de type thuya.
- En partie basse de la clôture, l'emploi de planche en béton revêtu ou parpaing crépis est autorisé sur une hauteur maximale de 0,50m.

b) Dans le milieu agricole

- Toutefois, si la clôture est nécessaire, elle sera composée d'un grillage d'une hauteur de 1,20 m maximum doublée ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

c) le long de la voie ferrée

Afin de préserver la sécurité des personnes, la SNCF préconise en bordure de la voie ferrée, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2m. L'implantation d'une haie devra, le cas échéant être réalisée dans le respect de la servitude T1.

RENOVATION DU BATI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques devront être doublés de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).
- Tout éboulement ou démolition sera reconstruit à l'identique

Article A 12 – STATIONNEMENT

-Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de cette construction..

Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran végétal épais et non caduc d'essences locales.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.

Chapitre 7 : N Zone Naturelle et Forestière

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipé ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison, de la qualité des sites, des boisements en bordure du Lien, de ses milieux naturels, de ses paysages et de leur intérêt, esthétique, historique ou écologique, ainsi qu'en raison des risques qu'elle peut engendrer notamment des risques d'inondation.

Elle correspond à la limite urbaine à ne pas dépasser Elle identifie les entrées de ville de la commune, les vastes espaces ouverts typiques du paysage beauceron, l'espace boisé de la Maison d'Edwige Feuillère, Le peuple, Croix-Rouge, espaces situés au sein de la zone urbanisée, le vallon du Lien véritable coulée verte qui doit être maintenue en espace vert. Elle délimite la zone inondable de la vallée de la Loire où s'applique le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations (P.P.R.I). Elle englobe également quelques écarts bâtis disséminés sur l'ensemble du territoire communal où se mêlent habitat et activité agricole et qui n'ont pas vocation à être densifiés ou développés mais pour lesquels la reconstruction, l'extension ou l'aménagement du bâti existant est admis ainsi que la construction d'annexes.

Destination de la zone

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle constitue un « tampon vert » entre les secteurs urbanisés et l'espace agricole.

Dans cette zone, différents sous secteurs ont été définis

Les sous secteurs Nra1, Nra2, situés en zone A inondable où s'applique le P.P.R.I dont l'indice représente l'intensité de l'aléa : a1= aléa faible, a2= aléa moyen. qui correspond au champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle. Ces deux sous secteurs sont des zones inondables non urbanisées et peu aménagées où, en cas de crues, un volume d'eau pourra être stocké et s'écouler ensuite en dissipant son énergie

Le sous-secteur Nb, identifie l'aire d'arrêt de l'autoroute A10

Le sous-secteur Nh, identifie des petits écarts, resserrés autour du bâti existant dispersé ou se mêlent habitat et activité d'origine agricole spécifique de l'occupation des sols du secteur. Ces îlots ne sont pas équipés de tous les réseaux et notamment de l'assainissement collectif. Ils font l'objet de règles particulières afin de limiter leur capacité d'accueil.

Le sous-secteur Nj identifie les espaces jardins à protéger.

- soit des espaces verts situés en zone inondable localisés sur le rebord du coteau dominant le Lien
- soit des jardins en fond de parcelle offrant un impact vert de qualité

offrent un intérêt paysager qui nécessite d'une part d'y interdire les constructions, à part la possibilité d'extension de bâtiments existants et d'autre part être protégé de l'urbanisation puisqu'ils sont en grande partie en zone inondable. Cet endroit doit recevoir une protection forte afin de préserver les éléments du patrimoine,, mur de clôture en pierres, végétaux, vues remarquables sur le Lien et les rives de la Loire .

Le sous-secteur Nl caractérise le secteur à vocation de loisirs (ULM)

Le sous-secteur Np, caractérise le secteur des parcs à valoriser (,Croix rouge, le peuple), qui est à protéger impérativement.

Objectifs des dispositions réglementaires

- Préserver les entités paysagères.
- Permettre la mise en valeur et la protection du patrimoine bâti et naturel.
- Appliquer les contraintes du PPRI

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**Article N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, autre que celles qui sont mentionnées sous réserve à l'article 2 du présent chapitre et de leur compatibilité avec le P.P.R.I
- Les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale, de service.
- Les installations classées.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de véhicules usagés, des déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes. , le stockage de produits dangereux ou polluants
- Les garages et stationnements collectifs, à ciel ouvert, de caravanes.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs. (maisons mobiles, bungalows).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à l'activité agricole, ou aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisés uniquement hors zones inondables et /ou humides et à la condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et évitent tout déséquilibre du milieu naturel.
- Les ouvrages de remblaiement ou endiguement nouveau
- Tout changement de destination d'une construction existante est interdit sauf celles qui sont mentionnées sous réserve à l'article 2 de ce chapitre
- Les sous-sols
- Tout lotissement

Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tel aux documents graphiques sont soumis à autorisations.

En secteur N, sont autorisées :

- Les secteurs Nra1, Nra2. situés en zone A inondable où s'applique le PPRI dont l'indice représente le niveau d'aléa Nra1 secteur d'aléa faible A1, Nra2 secteur d'aléa moyen A2
- L'extension, l'aménagement des constructions existantes. L'extension de bâtiments existants est limitée à 50% de l'emprise au sol des constructions à la date d'approbation du présent règlement.
- Le changement d'affectation des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitation privée, ou de tourisme ou de loisirs.
- La construction d'annexes (garage, abri) à condition d'être liée à une habitation existante.
- De piscine à l'air libre et les constructions liées à leur usage dans la limite de 25m2
- Les abris de jardin, sous réserve de ne pas dépasser 20 m2 au sol.
- La reconstruction des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans lien avec l'agriculture à condition qu'elles ne remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère naturel de la zone

En secteur Nb, sont autorisées sous réserve de l'intégration dans l'environnement :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans lien avec l'agriculture à condition qu'elles ne remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère naturel de la zone.
- Les constructions strictement nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou privés liées au secteur.

En secteur Nh, sont autorisées sous réserve de l'intégration dans l'environnement :

- L'aménagement, la reconstruction des constructions traditionnelles existantes aux fins d'habitations et leurs annexes (garages) afin de préserver un patrimoine bâti existant de qualité.
- L'extension, l'aménagement des constructions existantes. L'extension de bâtiments existants est limitée à 50% de l'emprise au sol des constructions à la date d'approbation du présent règlement à l'exception des bâtiments à usage agricole
- Le changement d'affectation des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexes, à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme vert ou de loisirs.
- Les constructions à usage agricole et les annexes nécessaires à leur fonctionnement.

En secteur Nj, sont autorisées sous réserve de l'intégration dans l'environnement :

- Les constructions d'annexe (garage, piscine) à condition d'être liée à une habitation existante et ne dépassant pas 35m2 de superficie.

En secteur Ni, sont autorisées sous réserve de l'intégration dans l'environnement :

L'extension ou la réalisation de construction nouvelle dans la mesure où les bâtiments existants ne répondent plus aux besoins de leur développement (lieu de stockage d'ULM, d'ateliers liés à l'activité, piste d'atterrissage).

En secteur Np, sont autorisées sous réserve de l'intégration dans l'environnement :

- Les constructions qui prennent en considération aucun abattage d'arbres.
- La reconstruction de murs existants en cas d'éboulement
- Les constructions d'annexe, de garage à condition d'être liée à une habitation existante ne dépassant pas 35m² de superficie

En secteurs inondables, Nra1, Nra2 s'applique le PPRI à l'ensemble des zones dans ses prescriptions les plus contraignantes

- La création et l'extension des équipements de plein air :
- Les équipements sportifs
- Les équipements de loisirs et de tourisme non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente et s'ils sont indispensables et rendus strictement nécessaires à leur fonctionnement.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation.
- Les constructions autorisées, implantées antérieurement à la date de l'arrêté préfectoral qualifiant de projet d'intérêt général le plan de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation, une seule extension ou annexe pourra être autorisée dans les limites fixées à l'article.
- Les abris principalement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

La réalisation des travaux d'infrastructures publiques à condition que :

- Leur fonctionnement et leurs caractéristiques techniques rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables
 - Toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques d'inondation et leurs effets.
- Les constructions et installations définies ci-dessus ne sont admises que si elles répondent aux conditions ci-dessous :**
- Tout projet doit par son architecture, son implantation dans le site et le traitement des espaces paysagers, s'intégrer de façon satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti ; il doit en outre, être implanté à proximité immédiate d'un ensemble bâti existant.
 - Apporter aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou des troubles importants aux personnes et aux éléments naturels, flore, faune.
 - Seuls sont autorisés, parmi les étangs visés ci-dessus ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins-versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu rural.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès, Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile en état de viabilité

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les accès et voies doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – Assainissement

- Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction admise dans la zone est obligatoire

Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 641 du code civil)
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel ou par infiltration au plus près de sa source. Le rejet de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel ,d'infiltration dans le sous sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à accueillir les eaux pluviales,les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le dit réseau.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Autres réseaux (Electricité, Téléphone)

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications,électricité gaz) doit être effectué par câbles enterrés.jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

- Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur

Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possible dissimulées pour l'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Article N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Article N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article L11-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A10 et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (RN 152) au sens du code de la voirie routière .

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux bâtiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes

Article N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- Soit à 20 m au moins de la limite séparative,

Article N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :
 - à une distance minimum de 4 mètres.

Article N9 – EMPRISE AU SOL

En Secteur inondable Nra1, Nra2,

- Les extensions limitées exceptionnelles et uniques des constructions existant à la date du 18 juin 1996 ne devront pas dépasser :

- 25m² d'emprise au sol pour les bâtiments à usage d'annexes et d'habitations

En Secteur Nh

- 50% de l'emprise au sol des constructions à la date d'approbation du présent règlement.

Article N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

: La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

- Pour les habitations, la hauteur maximale est fixée à 4,00m à l'égout du toit.
- **En secteur Nl**
- La hauteur des constructions non destinée à l'habitation est limitée à 6,00m à l'égout du toit.

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect doit répondre aux dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme
 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les matériaux préconisés devront être à l'identique ou équivalents aux constructions existantes (enduit, toiture) permettant ainsi de rester compatible avec leur insertion dans le cadre naturel ou bâti.

En Secteur Np Nh

- Les tuiles mécaniques ne sont pas autorisées
- Les menuiseries sont autorisées uniquement en bois. Les volets doivent être réalisés en bois plein ou persienne, traités comme les menuiseries.
- Les entourages des fenêtres doivent être à l'identique de ceux qui sont existants sur les lieux

RENOVATION DU BATI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement)

CLOTURES

- Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

En Secteur Np Nh

-- Les murs anciens existants seront maintenus et remis en état

Clôtures sur voies publiques

- Les murs construits à l'alignement seront de préférence maçonnés et devront avoir un aspect fini s'harmonisant aux clôtures environnantes
 On privilégiera l'emploi de matériaux traditionnels (pierre). Les enduits tout comme ceux des façades devront s'harmoniser aux couleurs des matériaux locaux traditionnels. Les murs de parpaings ou briques creuses devront être enduits.

Elles devront être réalisées, soit :

- d'un mur plein n'excédant pas les 2 m, une hauteur autre peut être admise en cas de reconstruction à l'identique.
- d'un mur bahut d'une hauteur minimum de 0,50 m, surmonté ou non d'une grille ou grillage. L'ensemble ne devra pas excéder 2 m.
- Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie vive composée d'essences locales en mélange et préférées aux végétaux de type thuya.
- Les clôtures en grillage, les panneaux préfabriqués en béton ou en plastique plein ou ajourés sont interdits

Clôtures en limite séparatives et sur fond de parcelle

- Elles devront être réalisées soit :
 - d'un mur plein n'excédant pas les 2 m, une hauteur autre peut être admise en cas de reconstruction à l'identique.
 - d'un grillage de couleur verte sur les poteaux en fer ou bois ou béton fin, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètres, doublé ou non d'une haie vive ou d'un massif végétal comportant un arbre de haute tige sur une profondeur de 4,00m. Les essences en mélange seront préférées aux végétaux de type thuya.
- En partie basse de la clôture, l'emploi de planche en béton revêtu ou parpaing crépis est autorisé sur une hauteur maximale de 0,50 m.

Secteur Nra1, Nra2

- Les clôtures sur voie et en limite séparative seront ajourées sur les 2/3 de leur hauteur (cette règle s'applique aussi autres clôtures et éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés.) ne devront pas présenter un obstacle à l'écoulement des eaux.

Secteur Np

-Si il existe un mur en fond de parcelle constituant un mur d'enceinte, il sera conservé.

- Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée.

Article N 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leurs organisations doivent s'intégrer à leur environnement.

Article N 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être plantés d'arbustes et d'arbres d'essence locale.
- Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement. Les essences locales seront préférées.
- **En secteur Np**
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent.

En secteur Nra1, Nra2

- Les plantations doivent respecter la réglementation applicable aux zones submersibles

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle