

Commune de DULLIN – Département de la SAVOIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Elaboration

REGLEMENT

Note de Présentation

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de DULLIN.

Il est accompagné

- d'un plan général au 1 /4000^{ème} couvrant l'ensemble du territoire avec un extrait du chef-lieu au 1/2000^{ème} (document n°IV.2)

Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES RELATIFS A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal

- Les servitudes d'utilité publique jointes dans les Annexes du dossier de PLU (document V.4).
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant
 - les espaces naturels sensibles (L et R 142),
 - les zones d'aménagement différé (L et R 210, 212, 213)
 - le droit de préemption urbain (L et R 210, 211, 213)
 - les Monuments historiques (L 421, 430, R 421.38, 430.26, 430.27)
 - le sursis à statuer (L. 1 1 1.9, L. 1 1 1.10)
 - la salubrité ou la sécurité publique (R. 1 1 1.2)
 - la conservation ou la mise en valeur d'un site (R. 1 1 1.3.2)
 - la desserte par des voies publiques ou privées (R 1 11.4)
 - l'environnement (R 1 1 1.14.2)
 - l'aspect des constructions (R 1 1 1.21)
 - postes de transformation de courant électrique, de gaz (R. 332.16)
- Les règlements des lotissements approuvés. A noter qu'à compter du 8.1.88, en application des articles L 315.2.1 et R 315.44.1 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme du Plan local d'Urbanisme s'opposent aux règles spécifiques des lotissements autorisés depuis plus de 10 ans.
- La loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.
- La loi « Montagne » du 9 Janvier 1985.
- La loi du 22 Juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.
- La loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992.
- La loi sur les Paysages du 8 Janvier 1993 et du 9 Février 1994.
- La loi sur le Bruit du 9 Janvier 1995.
- La loi sur le renforcement de la protection de l'Environnement du 2 Février 1995.
- La loi d'orientation agricole du 10 Juillet 1999.
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.
- La loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune est divisé en zones et secteurs délimités et repérés aux plans par les indices suivants

1. Les zones urbaines dites «zones U »

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Secteur UA : définissant des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune et à recevoir de l'habitat s'inspirant des caractéristiques architecturales du groupement dans lequel il s'intègre ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Secteur UD : définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat peu dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Secteur UE : définissant des secteurs à vocation d'activités économiques destinés à maintenir des constructions ou installations artisanales, commerciales, ou techniques.

Secteur UF : définissant un secteur à vocation d'activités de loisirs et sportifs destiné à maintenir et à recevoir des installations et des constructions liées à leur exercice.

2. Les zones à urbaniser dites «zones AU »

Sont classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zone AU « strict » du Chef-lieu :

Ce secteur est classé en AU Strict , car bien que les réseaux se situent à proximité de la zone, ils ne seront pas forcément suffisants à l'aménagement de celle-ci, le programme d'aménagement n'étant pas établi.

La mise en place des servitudes L 123.2 a et L 123.2 d permettra à la commune de réfléchir à celui-ci.

Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Zone AU « strict » de Vergenucle :

Ce secteur n'est pas encore desservi par l'assainissement collectif. Il sera ouvert à l'urbanisation dès réalisation de celui-ci et après modification ou révision du PLU.

3. Les zones agricoles dites «zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Secteur Aa: correspondant à des zones agricoles strictes.

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N » :

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Secteur NU: définissant des secteurs d'habitat isolé de taille limitée, où seule l'évolution du bâti existant peut être autorisée et la construction d'annexes et de piscines sur le même îlot de propriété.

Les documents graphiques font , en outre, apparaître

Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, qui sont repérés sur les plans de zonage.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du Règlement, à l'exception de l'article 14, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

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

Article 5 - RECIPROCITE DES RECULS AUTOURS DES SIEGES D'EXPLOITATION AGRICOLE

Pour information, il est rappelé que l'article L.111.3 du Code Rural précise

«Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.»

La disposition ci-dessus n'est pas opposable au Plan Local d'Urbanisme mais aux autorisations d'urbanisme (permis de construire...).

Dispositions applicables aux zones urbaines « U »

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES -AUX SECTEURS UA

CARACTERE DES SECTEURS UA

Les secteurs UA sont des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune et à recevoir de l'habitat s'inspirant des caractéristiques architecturales du groupement dans lequel il s'intègre ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Afin de répondre à cet objectif de préservation du patrimoine, le permis de démolir est exigé dans ces secteurs.

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites

1. Les établissements industriels
2. Les dépôts de ferrailles, de remblai, de déchets, de véhicules et de matériaux, à l'exception du stockage de bois de chauffage pour usage personnel.
3. Les carrières et les affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UA2.
4. Les établissements à vocation artisanale ou commerciale autres que ceux mentionnés à l'article UA2.
5. Les abris de jardin et garages isolés qui ne constituent pas une annexe d'habitation, tel que mentionné à l'article UA2.
6. Le stationnement de caravanes isolées
7. Les terrains de camping et de caravaning.
8. Les habitations légères de loisirs.
9. Les nouvelles constructions à usage agricole.
10. Les constructions bois de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien, ou Tyrolien).
11. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA2.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

1. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées dans la zone et qu'ils n'affectent pas les terrains limitrophes.
2. L'extension et la création de constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances.
3. Les annexes implantées sur le même ilot de propriété que la construction principale.

4. L'extension et la création des installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.

Prescriptions d'isolement acoustique

Conformément à la loi 92-1444 du 31 Décembre 1992 et au décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatifs à la lutte contre le bruit, une bande de nuisances sonores a été établie par l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999 de part et d'autre de l'autoroute A 43. A l'intérieur de cette bande, repérée sur le plan de zonage, des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées aux constructions.

Article UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès et voirie

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.
2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.
5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Article UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle dans les secteurs desservis doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est exigé un dispositif d'assainissement autonome conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Une étude géologique de faisabilité d'assainissement autonome établi par un bureau d'étude compétent sera demandée. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières, sauf dans le cas d'une construction neuve nécessitant la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome. La superficie minimale du terrain devra être alors de 1000m² pour être rendu constructible.

Cette règle ne concerne pas les opérations de réhabilitation du bâti existant.

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, sauf recul signifié au pétitionnaire pour des motifs de sécurité publique.

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

7.1. Bâtiment principal

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

2. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

7.2. Annexes

Les annexes, intégrées ou non, au volume de la construction principale, tels que garages, abris etc. peuvent s'implanter en limite séparative avec une longueur limitée à 7 m, sauf les piscines, qui devront être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriétés.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée entre

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine ;
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres, sauf pour les annexes séparées du bâtiment principal où la hauteur maximale est limitée à 3,50 mètres avec une hauteur maximale de 3 mètres en limites séparatives de propriétés.

Il peut être imposé, à tout ou partie de la construction, une hauteur inférieure ou supérieure à celle définie ci-dessus, dans la limite de plus ou moins un mètre pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des immeubles voisins en vue d'améliorer l'insertion du projet dans son environnement bâti.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1. Objectifs**1. L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en

- poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages de la commune, et dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place, en termes de volumétrie générale, de proportion des ouvertures et d'orientation des faîtages de toitures ;
- faisant en sorte que les bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale traditionnelle, soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et dans un souci de préservation du patrimoine.

2. Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines.

3. Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leur extension et à leurs annexes.

11.2. Implantation des constructions et modelage du terrain

1. Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation).

2. In fine, le modelage du terrain ne pourra comporter

- aucun mouvement de terre en limite de propriété.
- aucun mouvement de terre de plus de 0.50 mètre par rapport au terrain naturel dans une bande de 4 mètres par rapport aux limites de propriété.
- aucun mouvement de terrain de plus 1.50 mètres par rapport au terrain naturel sur le reste de la parcelle.

11.3. Aspects des façades, murs et éléments verticaux1. Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale

- détails architecturaux: ouvertures existantes, balcons, devantures, perrons...
- aspects et couleurs des enduits.

2. Avant de modifier ou créer de nouveaux percements, il est demandé d'utiliser les ouvertures et remplissages en bois existants.

3. Les façades devront être enduites ou à « pierre vue », avec une teinte d'enduit de parement ou de mortier de jointoiement de teinte blanc ocré à « ton pierre » .

4. Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbération, impact de couleurs trop vives ou inhabituelles etc.

Le blanc pur et les teintes vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les bardages en bois devront présenter une teinte bois mat et foncé.

11.4. Aspects des toitures

1. Les restaurations de toitures anciennes devront préserver au maximum les caractéristiques d'origine.

2. Volumétrie : les toitures seront à deux pans minimum. Elles peuvent comporter des croupes.

3. Pentes : Les toitures principales et annexes isolées auront une pente minimum de 70 %, ramenée à 60% pour les toits intégrant des panneaux solaires.

4. Ouvertures Seules sont autorisées

- les jacobines à raison de deux unités maximum par pan de toiture;
- les fenêtres intégrées à la pente du toit.

5. Débords de toiture: ils seront de 0.60 m minimum.

6. Couvertures : elles devront être de couleur «gris ardoise», brune ou présentée une teinte « tuile vieillie», en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction. Les toits en tôle sont interdits.

7. Faîtages: ils doivent être dans le sens de la longueur du volume principal.

8. Les capteurs solaires sont autorisés intégrés à la pente du toit, ou verticalement en façade.

11.5. Aspects des clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

En cas de réalisation d'une clôture, elle sera réalisée avec des éléments type pierre, bois, végétation. Sa hauteur ne dépassera pas 1.60m. Elle pourra être réalisée avec un grillage posé sur un mur bahut de 0.40m maximum enduit de même teinte que le bâtiment principal. Les piquets seront en bois ou en fer, de faible diamètre.

Les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur d'origine avec le même traitement de surface.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures ou des haies sera limitée, et il sera exigé un retrait d'au moins 2 m du bord de la voie.

Les clôtures de type « haie permanente » sont interdites, de même que les « cannisses », les « palissades en bois verticaux de petite section » et les murs.

Article UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.50 m x 2,50m par véhicule, plus les accès et aires de manoeuvre.

Il est exigé, au minimum:

- **Pour les constructions à usage d'habitation**

- 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum de 1 place par logement.

- Et 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif et d'opérations d'aménagement d'ensemble type lotissement ou permis groupé.

- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs.

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services**

- 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON.

- **Pour les constructions à usage commercial**

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente

- **Pour les salles de spectacles et de réunions**

- 1 place de stationnement pour 4 places assises.

- **Pour les hôtels**

- 1 place de stationnement par chambre.

- **Pour les restaurants ou les bars**

- 1 place de stationnement pour 6 m² de SHON.

12.2. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

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

12.4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

12.5. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres du premier et que les dites places soient affectés à l'opération projetée.

12.6. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur doit verser une participation financière à la commune, proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 juillet 1977),

Article UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les parcs de stationnement doivent être plantés.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales. Les haies continues de résineux sont proscrites.

Les arbres de hautes tiges choisis seront des feuillus.

Leur implantation devra s'effectuer à 2 m du bord de la route.

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UA3 à UA 13.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UD

CARACTERE DES SECTEURS UD.

Les secteurs UD sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat peu dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Article UD 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les établissements industriels
2. Les dépôts de ferrailles, de remblai, de déchets, de véhicules et de matériaux, à l'exception du stockage de bois de chauffage pour usage personnel.
3. Les carrières et les affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UD2.
4. Les établissements à vocation artisanale ou commerciale autres que ceux mentionnés à l'article UD2.
5. Les abris de jardin et garages isolés qui ne constituent pas une annexe d'habitation, tel que mentionné à l'article UD2.
6. Le stationnement de caravanes isolées
7. Les terrains de camping et de caravanning.
8. Les habitations légères de loisirs.
9. Les constructions à usage agricole autre que celles mentionnées à l'article UD2.
10. Les constructions bois de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien, ou Tyrolien).
11. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UD2.

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

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

1. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées dans la zone et qu'ils n'affectent pas les terrains limitrophes.
2. L'extension et la création de constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances.
3. Les annexes implantées sur le même ilot de propriété que la construction principale.

4. Les constructions à usage agricole, à condition qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone .
5. L'extension et la création des installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.

Prescriptions d'isolement acoustique :

Conformément à la loi 92-1444 du 31 Décembre 1992 et au décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatifs à la lutte contre le bruit, une bande de nuisances sonores a été établie par l'arrêté préfectoral du 25/06/1999 de part et d'autre de l'autoroute A 43. A l'intérieur de cette bande, repérée sur le plan de zonage, des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées aux constructions.

Article UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès et voirie

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.
2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.
5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

3.2. Voies piétonnes

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble type lotissement ou permis groupé, des cheminements piétons peuvent être imposés.

Article UD 4 – CONDITIONS ET DESSERTE L'ES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle dans les secteurs desservis doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est exigé un dispositif d'assainissement autonome conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Une étude géologique de faisabilité d'assainissement autonome établi par un bureau d'étude compétent sera demandée.

Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières, sauf dans le cas d'une construction neuve nécessitant la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome. La superficie minimale du terrain devra être alors de 1000m² pour être rendu constructible.

Cette règle ne concerne pas les opérations de réhabilitation du bâti existant.

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

Le recul est fixé comme suit :

- pour les routes départementales RD 36 E et RD 37 , 14 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- pour les voies communales, 8 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants:

1. Dans les périmètres d'agglomération, en se référant au bâti existant, s'il y a lieu.
2. Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction), sans descendre en dessous de
 - 10 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales RD 36 E et RD 37.
 - 6 mètres (amont et aval) pour les voies communales.
3. Pour les voies en impasse, où le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.
4. Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Article Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1. Bâtiment principal**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

2. Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants

- Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas
 - de construction simultanée de part et d'autre de la limite.
 - de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.
- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant, s'il n'engendre pas de nuisances par rapport au voisinage.

7.2. Annexes

Les annexes, intégrées ou non, au volume de la construction principale, tels que garages, abris etc. peuvent s'implanter librement, avec une distance minimum de h/2 et une longueur limitée à 7 m, sauf les piscines, qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriétés.

Article UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée entre

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine ;
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres, sauf pour les annexes séparées du bâtiment principal où la hauteur maximale est limitée à 3,50.

Il peut être imposé, à tout ou partie de la construction, une hauteur inférieure ou supérieure à celle définie ci-dessus, dans la limite de plus ou moins un mètre pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des immeubles voisins en vue d'améliorer l'insertion du projet dans son environnement bâti.

Article UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Objectifs

1. L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages de la commune, et dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place, en termes de volumétrie générale, de proportions et d'orientation des faitages de toitures.

2. Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines.

3. Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leur extension et à leurs annexes.

11.2. Implantation des constructions et modelage du terrain

1. Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation).

2. In fine, le modelage du terrain ne pourra comporter :

- aucun mouvement de terre en limite de propriété.
- aucun mouvement de terre de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel dans une bande de 4 mètre par rapport aux limites de propriété.
- aucun mouvement de terrain de plus de 1,50 mètres par rapport au terrain naturel sur le reste de la parcelle.

11.3. Aspects des façades, murs et éléments verticaux

1. Les rénovations et modifications de constructions existantes devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale

- détails architecturaux : balcons, devantures, perrons...

- aspects et couleurs des enduits.

et s'harmoniser avec le bâti.

2. Les façades devront être enduites ou à « pierre vue », avec une teinte d'enduit de parement ou de mortier de jointoiement de teinte blanc ocré à « ton pierre » .

3. Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbération, impact de couleurs trop vives ou inhabituelles etc.

Le blanc pur et les teintes vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les éléments en bois devront présenter une teinte bois naturel, (essences autoprotégées ou traitées en autoclave, bois lasurés), ou une teinte blanc ocré ou gris clair, pour les bardages en lames de bois ou de bois reconstitué laqués ou teintés dans la masse.

11.4. Aspects des toitures

1. Les rénovations de toitures anciennes devront préserver au maximum les caractéristiques d'origine.

2. Volumétrie: les toitures seront à deux pans minimum. Elles peuvent comporter des croupes.

Exceptionnellement, elles pourront présenter des formes différentes (à un seul pan, en terrasse, etc.), si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale poussées, intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

3. Pentes : Les toitures principales et annexes isolées auront une pente minimum de 70 %, ramenée à 60% pour les toits intégrant des panneaux solaires.

4. Ouvertures Seules sont autorisées - les jacobines à raison de deux unités maximum par pan de toiture ;
- les fenêtres intégrées à la pente du toit.

5. Débords de toiture : ils seront de 0.60 m minimum.

6. Couvertures : elles devront être de couleur « gris ardoise », brune ou présentée une teinte « tuile vieillie », en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction. Les toits en tôle sont interdits pour les bâtiments principaux et tolérés pour les annexes isolées s'ils n'occasionnent pas de nuisance vis-à-vis de l'environnement.

7. Faîtages : ils doivent être dans le sens de la longueur du volume principal.

8. Les capteurs solaires sont autorisés intégrés à la pente du toit, ou verticalement en façades.

11.5. Aspects des clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

En cas de réalisation d'une clôture, elle sera réalisée avec des éléments type pierre, bois. Sa hauteur ne dépassera pas 1.60m. Elle pourra être réalisée avec un grillage posé sur un mur bahut de 0.40m maximum enduit de même teinte que le bâtiment principal. Les piquets seront en bois ou en fer, de faible diamètre.

Les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur d'origine avec le même traitement de surface.

Les clôtures de type « haie permanente » sont interdites, de même que les « cannisses », les « palissades en bois verticaux de petite section » et les murs.

Article UD 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.50m x 2,50m par véhicule, plus les accès et aires de manoeuvre.

Il est exigé, au minimum

- **Pour les constructions à usage d'habitation**

- 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum de 2 places par logement.

- Et 1 place-visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif et 1 place-visiteur en parking de surface par lot dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de type lotissement ou permis groupé.

- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'État.

50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places-visiteurs.

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services**

- 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON.

- **Pour les constructions à usage commercial**

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente

- **Pour les salles de spectacles et de réunions**

- 1 place de stationnement pour 4 places assises

- **Pour les hôtels**

- 1 place de stationnement par chambre.

- **Pour les restaurants ou les bars**

- 1 place de stationnement pour 6 m² de SHON.

12.2. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

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

12.4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

12.5. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres du premier et que les dites places soient affectées à l'opération projetée.

12.6. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur doit verser une participation financière à la commune proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 juillet 1977), ou exceptionnellement obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

Article UD 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les parcs de stationnement doivent être plantés.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales. Les haies continues de résineux sont proscrites.

Les arbres de hautes tiges choisis seront des feuillus.

Pour les lotissements de 5 lots et plus, et pour les habitations d'habitat groupé de 5 habitations et plus, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.

Article UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le COS applicable est fixé à **0,25**.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS UE

CARACTERE DES SECTEURS UE

Le secteur UE est un secteur à vocation économique destiné à maintenir des constructions ou installations artisanales, commerciales ou techniques.

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les dépôts autres que ceux mentionnés à l'article UE2.
2. Les carrières, et les exhaussements ou les affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE2.
3. Les habitations autres que ceux mentionnés à l'article UE2.
4. Les annexes autres que celles mentionnées à l'article UE2.
5. Le stationnement de caravanes isolées
6. Les terrains de camping et de caravaning.
7. Les habitations légères de loisirs.
8. Les établissements hôteliers.
9. Les Equipements collectifs.
10. Les constructions à usage agricole.
11. Les constructions bois de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien, ou Tyrolien).

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

1. Les dépôts à condition qu'ils s'agissent de bois de chauffage ou qu'ils soient directement lié à une activité économique.
2. Les exhaussements ou les affouillements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.
3. La construction ou l'extension de bâtiment à usage d'habitation limité à 1 logement lié à l'activité.
4. Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même flot de propriété que la construction principale.

Article UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DE TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

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

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

4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Article UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4.1. Eau potable

Toute construction et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est exigé un dispositif d'assainissement autonome conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Une étude géologique de faisabilité d'assainissement autonome établi par un bureau d'étude compétent sera demandée. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

Le recul est fixé comme suit :

- pour les routes départementales RD 36 E et RD 37, 14 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- pour les voies communales, 8 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants:

1. Dans les périmètres d'agglomération, en se référant au bâti existant, s'il y a lieu.
2. Pour les voies en impasse, où le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.
3. Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

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

7.1. Bâtiment principal

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas
 - de construction simultanée de part et d'autre de la limite,
 - de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.
- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant, s'il n'engendre pas de nuisances par rapport au voisinage.

7.2. Annexes

Les annexes, intégrées ou non, au volume de la construction principale, tels que garages, abris etc. peuvent s'implanter librement, avec une distance minimum de h/2 et une longueur limitée à 7 m, sauf les piscines, qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriétés.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% du terrain d'assiette.

Article UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Il peut être imposé, à tout ou partie de la construction, une hauteur inférieure ou supérieure à celle définie ci-dessus, dans la limite de plus ou moins un mètre pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des immeubles voisins en vue d'améliorer l'insertion du projet dans son environnement bâti.

Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEUR ABORDS

11.1. Objectifs

1 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines.

2. Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leur extension et à leurs annexes.

3. Pour les bâtiments d'habitation liés à l'activité, les dispositions applicables sont celles contenues dans l'article UD11.

11.2. Implantation des constructions et modelage du terrain

1. Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation).

2. In fine, le modelage du terrain ne pourra comporter

- aucun mouvement de terre en limite de propriété.

- aucun mouvement de terre de plus de 0.50 mètre par rapport au terrain naturel dans une bande de 4 mètres par rapport aux limites de propriété.

- aucun mouvement de terrain de plus 1.50 mètres par rapport au terrain naturel sur le reste de la parcelle.

11.3. Aspects des façades, murs et éléments verticaux

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbération, impact de couleurs trop vives ou inhabituelles etc.

Le blanc pur et les teintes vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les bardages seront préférentiellement en bois de teinte mat et foncé.

11.4. Aspects des toitures

1. Volumétrie: les toitures seront à deux pans minimum.

2. Pentes: Les toitures auront une pente minimum de 25 %.

3. Couvertures: elles devront être de couleur « gris ardoise » ou brune.

4. Les capteurs solaires sont autorisés intégrés à la pente du toit, ou verticalement en façade.

11.5. Aspects des clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

En cas de réalisation d'une clôture, elle sera réalisée avec des éléments type pierre, bois. Sa hauteur ne dépassera pas 1.60m. Elle pourra être réalisée avec un grillage posé sur un mur bahut de 0.40m maximum enduit de même teinte que le bâtiment principal. Les piquets seront en bois ou en fer, de faible diamètre.

Les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur d'origine avec le même traitement de surface.

Les clôtures de type « haie permanente » sont interdites, de même que les « cannisses », les « palissades en bois verticaux de petite section » et les murs.

Article UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATIDN D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

12.2. Il est exigé, au minimum

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
1 place de stationnement pour 20 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente
- **Pour les constructions à usage artisanal :**
1 place de stationnement pour 25 m² de SHON ou 1 place pour 50 m² d'entrepôt.

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

Article UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les parcs de stationnement doivent être plantés.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales. Les haies continues de résineux sont proscrites.

Les arbres de hautes tiges choisis seront des feuillus.

Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UE3 à UE13.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS UF

CARACTERE DES SECTEURS UF

Le secteur UF est un secteur à vocation d'activités de loisir et sportives, destiné à maintenir et à recevoir des installations et des constructions liées à leur exercice.

Article UF 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les établissements à vocation industrielle ou artisanale
2. Les dépôts autres que ceux mentionnés à l'article UF2.
3. Les carrières, et les exhaussements ou les affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UF2.
4. Les habitations autres que ceux mentionnés à l'article UF2.
5. Les annexes autres que celles mentionnées à l'article UF2.
6. Le stationnement de caravanes isolées
7. Les terrains de camping et de caravaning.
8. Les habitations légères de loisirs.
9. Les constructions à usage agricole.
10. Les constructions bois de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien, ou Tyrolien).

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

1. Les dépôts à condition qu'ils s'agissent de bois de chauffage ou qu'ils soient directement liés à une activité liée à la vocation de la zone.
2. Les exhaussements ou les affouillements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées et qu'ils n'affectent pas les terrains limitrophes.
3. La construction ou l'extension de bâtiment à usage d'habitation limité à 1 logement lié à l'activité.
4. Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même flot de propriété que la construction principale.

Prescriptions d'isolement acoustique :

Conformément à la loi 92-1444 du 31 Décembre 1992 et au décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatifs à la lutte contre le bruit, une bande de nuisances sonores a été établie par l'arrêté préfectoral du 25/06/1999 de part et d'autre de l'autoroute A 43. A l'intérieur de cette bande, repérée sur le plan de zonage, des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées aux constructions.

Article UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DE TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

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

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

4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Article UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4.1. Eau potable

Toute construction et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est exigé un dispositif d'assainissement autonome conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités de loisir ou sportives dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

Le recul est fixé comme suit :

- pour les routes départementales RD 36 E et RD 37, 14 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- pour les voies communales, 8 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants:

1. Dans les périmètres d'agglomération, en se référant au bâti existant, s'il y a lieu.
2. Pour les voies en impasse, où le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.
3. Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Article UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Bâtiment principal

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas
 - de construction simultanée de part et d'autre de la limite.
 - de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.
- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant, s'il n'engendre pas de nuisances par rapport au voisinage.

7.2. Annexes

Les annexes, intégrées ou non, au volume de la construction principale, tels que garages, abris etc. peuvent s'implanter librement, avec une distance minimum de h/2 et une longueur limitée à 7 m, sauf les piscines, qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriétés.

Article UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UF 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% du terrain d'assiette.

Article UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée entre

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine ;
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres, sauf pour les annexes séparées du bâtiment principal où la hauteur maximale est limitée à 3,50.

Il peut être imposé, à tout ou partie de la construction, une hauteur inférieure ou supérieure à celle définie ci-dessus, dans la limite de plus ou moins un mètre pour mettre en harmonie la construction

avec la hauteur des immeubles voisins en vue d'améliorer l'insertion du projet dans son environnement bâti.

Article UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEUR ABORDS

11.1. Objectifs

1. L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages de la commune, et dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place, en termes de volumétrie générale, de proportions et d'orientation des faîtages de toitures.
2. Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines.
3. Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leur extension et à leurs annexes.

11.2. Implantation des constructions et modelage du terrain

1. Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation).
2. In fine, le modelage du terrain ne pourra comporter :
 - aucun mouvement de terre en limite de propriété.
 - aucun mouvement de terre de plus de 1.00 mètre par rapport au terrain naturel dans une bande de 4 mètre par rapport aux limites de propriété.
 - aucun mouvement de terrain de plus de 2.00 mètres par rapport au terrain naturel sur le reste de la parcelle.

11.3. Aspects des façades, murs et éléments verticaux

1. Les rénovations et modifications de constructions existantes devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale
 - détails architecturaux : balcons, devantures, perrons...
 - aspects et couleurs des enduits.et s'harmoniser avec le bâti.
2. Les façades devront être enduites ou à « pierre vue », avec une teinte d'enduit de parement ou de mortier de jointoiement de teinte blanc ocré à « ton pierre » .
3. Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbération, impact de couleurs trop vives ou inhabituelles etc.
Le blanc pur et les teintes vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les éléments en bois devront présenter une teinte bois naturel, (essences autoprotégées ou traitées en autoclave, bois lasurés), ou une teinte blanc ocré ou gris clair, pour les bardages en lames de bois ou de bois reconstitué laqués ou teintés dans la masse.

11.4. Aspects des toitures

1. Les rénovations de toitures anciennes devront préserver au maximum les caractéristiques d'origine.
2. Volumétrie: les toitures seront à deux pans minimum. Elles peuvent comporter des croupes.

Exceptionnellement, elles pourront présenter des formes différentes (à un seul pan, en terrasse, etc.), si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale poussées, intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

3. Pentes : Les toitures principales et annexes isolées auront une pente minimum de 70 %, ramenée à 60% pour les toits intégrant des panneaux solaires.
4. Ouvertures Seules sont autorisées - les jacobines à raison de deux unités maximum par pan de toiture ;
- les fenêtres intégrées à la pente du toit.
5. Débords de toiture : ils seront de 0.60 m minimum.
6. Couvertures : elles devront être de couleur « gris ardoise », brune ou présentée une teinte « tuile vieillie », en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction. Les toits en tôle sont interdits pour les bâtiments principaux et tolérés pour les annexes isolées s'ils n'occasionnent pas de nuisance vis-à-vis de l'environnement.
7. Faîtages : ils doivent être dans le sens de la longueur du volume principal.
8. Les capteurs solaires sont autorisés intégrés à la pente du toit, ou verticalement en façades.

11.5. Aspects des clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

En cas de réalisation d'une clôture, elle sera réalisée avec des éléments type pierre, bois. Sa hauteur ne dépassera pas 1.60m. Elle pourra être réalisée avec un grillage posé sur un mur bahut de 0.40m maximum enduit de même teinte que le bâtiment principal. Les piquets seront en bois ou en fer, de faible diamètre.

Les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur d'origine avec le même traitement de surface.

Les clôtures de type « haie permanente » sont interdites, de même que les « cannisses », les « palissades en bois verticaux de petite section » et les murs.

Article UF 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.50 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manoeuvre.

Il est exigé, au minimum:

- **Pour les constructions à usage d'habitation**

- 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum de 1 place par logement.

- Et 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif et d'opérations d'aménagement d'ensemble type lotissement ou permis groupé.

- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs.

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services**
1 place de stationnement pour 20 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage commercial**
1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente
- **Pour les salles de spectacles et de réunions**
1 place de stationnement pour 4 places assises.
- **Pour les hôtels**
1 place de stationnement par chambre.
- **Pour les restaurants ou les bars**
1 place de stationnement pour 6 m² de SHON.

12.2. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

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

12.4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

12.5. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres du premier et que les dites places soient affectés à l'opération projetée.

12.6. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur doit verser une participation financière à la commune proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 juillet 1977),

Article UF 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les parcs de stationnement doivent être plantés.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales. Les haies continues de résineux sont proscrites.

Les arbres de hautes tiges choisis seront des feuillus.

Article UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UF 3 à UF 13.

Dispositions applicables aux zones A

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On distingue le secteur suivant :

- Aa, correspondant à des zones agricole strictes.

Article A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

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

Dans les secteurs A :

• les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les exhaussements ou les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées dans la zone.
2. La construction et l'extension des bâtiments à usage d'habitation pour les agriculteurs, à condition qu'ils se situent à proximité immédiate d'un bâtiment de l'exploitation.
3. Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même ilot de propriété que la construction principale.
4. Le changement de destination des bâtiments agricoles, dans le volume existant, à condition qu'ils présentent une valeur patrimoniale et qu'il s'agisse d'un gîte rural associé à l'exploitation.
5. Les terrains de camping à condition qu'il s'agisse de structures de type «camping à la ferme ».
6. Les installations classées à condition qu'elles soient justifiées par les activités autorisées dans la zone.
7. La construction de gîtes ruraux à condition qu'ils soient en continuité de la maison d'habitation
8. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.
9. Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
10. Les centres équestres

Dans les secteurs Aa :

- **Toute construction est interdite**

Seule la réhabilitation des bâtiments agricoles est autorisée pour le strict usage agricole.

Prescriptions d'isolement acoustique

Conformément à la loi 92-1444 du 31 Décembre 1992 et au décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatifs à la lutte contre le bruit, une bande de nuisances sonores a été établie par l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999 de part et d'autre de l'autoroute A 43. A l'intérieur de cette bande, repérée sur le plan de zonage, des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées aux constructions.

Article A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.
2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.
5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**4.1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est exigé un dispositif d'assainissement autonome conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai de deux ans.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

Le recul est fixé comme suit:

- pour les routes départementales RD 36 E et RD 37, 14 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- pour les voies communales, 8 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants:

1. Dans les périmètres d'agglomération, en se référant au bâti existant, s'il y a lieu.
2. Pour les voies en impasse, où le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.
3. Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

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

7.1. Bâtiments principaux correspondant aux bâtiments agricoles et/ou aux constructions à usage d'habitation pour les agriculteurs

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas
 - de construction simultanée de part et d'autre de la limite.
 - de construction venant juxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.
- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant, s'il n'engendre pas de nuisances par rapport au voisinage.

7.2. Annexes

Les annexes, intégrées ou non, au volume de la construction principale, tels que garages, abris etc. peuvent s'implanter librement, avec une distance minimum de $h/2$ et une longueur limitée à 7 m, sauf les piscines, qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriétés.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas prévu de règle particulière.

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée entre

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

10.1. Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres, sauf pour les annexes non intégrées au volume de la construction principale où la hauteur maximale est limitée à 3,50 mètres.

10.2. Pour les bâtiments d'exploitation agricoles

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1. Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes**

Les dispositions applicables sont celles contenues dans l'article UD 11.

11.2. Pour les bâtiments d'exploitation agricoles

1. Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbération, impact de couleurs trop vives ou inhabituelles etc.

Le blanc pur et les teintes vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les bardages en bois devront être utilisés de préférence et présenter une teinte mat et foncé.

2. Les toitures devront présenter deux pans minimum et avec une pente minimum de 25%.

3. Les couvertures devront être de couleur gris ardoise ou de teinte brune.

4. In fine, le modelage du terrain ne pourra comporter :

- aucun mouvement de terre en limite de propriété.
- aucun mouvement de terre de plus de 1.00 mètre par rapport au terrain naturel dans une bande de 4 mètre par rapport aux limites de propriété.
- aucun mouvement de terrain de plus de 2.00 mètres par rapport au terrain naturel sur le reste de la parcelle.

Article A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation: les dispositions applicables sont celles contenues dans le règlement UD.

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles A3 à A13.

Dispositions applicables aux zones N

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

- Les secteurs **N** définissent des secteurs naturels et forestiers équipés ou non, à protéger en raison
 - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
 - soit de l'existence d'une exploitation forestière,
 - soit de leur caractère d'espaces naturels.

• Les secteurs **NU**, qui définissent **des secteurs d'habitat isolé** de taille limitée, où seule l'évolution du bâti existant peut être autorisée, et la construction d'annexes et de piscine sur le même îlot de propriété.

Article N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

Dans le secteur N, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les dépôts à condition qu'il s'agisse de stockage de bois lié à une exploitation forestière.
2. Les installations classées à condition qu'elles soient justifiées par les activités autorisées dans la zone et que cela n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité.
3. Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

Dans les secteurs NU, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, avec ou sans changement de destination.
2. Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
3. Les dépôts à condition qu'il s'agisse de stockage de bois de chauffage.
4. Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

Articles N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.
2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.
5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Article N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

Le recul est fixé comme suit :

- pour les routes départementales RD 36 E et RD 37, 14 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- pour les voies communales, 8 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants:

1. Dans les périmètres d'agglomération, en se référant au bâti existant, s'il y a lieu.
2. Pour les voies en impasse, où le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.
3. Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

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

7.1. Bâtiment principal

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

2. Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants

- Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas
 - de construction simultanée de part et d'autre de la limite.
 - de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.
- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

7.2. Annexes

Les annexes, intégrées ou non, au volume de la construction principale, tels que garages, abris etc. peuvent s'implanter librement, avec une distance minimum de $h/2$ et une longueur limitée à 7 m, sauf les piscines, qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriétés.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règle particulière.

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée entre

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine ;
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres, sauf pour les annexes séparées du bâtiment principal où la hauteur maximale est limitée à 3,50 mètres avec une hauteur maximale de 3 mètres en limites séparatives de propriétés.

Il peut être imposé, à tout ou partie de la construction, une hauteur inférieure ou supérieure à celle définie ci-dessus, dans la limite de plus ou moins un mètre pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des immeubles voisins en vue d'améliorer l'insertion du projet dans son environnement bâti.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions applicables sont celles contenues dans l'article UD 11.

Article N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5,50 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manoeuvre.

Il est exigé, au minimum :

• Pour les constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum de 2 places par logement.

Et 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif et d'opérations d'aménagement d'ensemble type lotissement ou permis groupé.

- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places-visiteurs.

• Pour les constructions à usage de bureaux ou de services

1 place de stationnement pour 20 m² de SHON.

• Pour les constructions à usage commercial

1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente

• Pour les salles de spectacles et de réunions

1 place de stationnement pour 4 places assises.

• Pour les hôtels

1 place de stationnement par chambre.

• Pour les restaurants ou les bars

1 place de stationnement pour 6 m² de SHON.

12.2. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

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

12.4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

12.5. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres du premier et que les dites places soient affectées à l'opération projetée.

12.6. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut verser une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 juillet 1977), ou exceptionnellement obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

Article N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les parcs de stationnement doivent être plantés.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales. Les haies continues de résineux sont proscrites.

Les arbres de hautes tiges choisis seront des feuillus.

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le COS n'est pas applicable

- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à l'aménagement de bâtiments existants dans leur volume avec ou sans changement de destination.

14.2. Dans les autres cas

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles N3 à N13.