

COMMUNE DE BANASSAC
(48500)
Département de la Lozère

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Janvier 2008

SOMMAIRE

TITRE Ier :

DISPOSITIONS GENERALES.....p 3

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....p 14

CHAPITRE I : Zone Ua.....p 15

CHAPITRE II : Zone Ub.....p 22

CHAPITRE III : Zone Ue.....p 31

CHAPITRE IV : Zone Ux.....p 38

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....p 46

CHAPITRE I : Zone AU.....p 47

CHAPITRE II : Zone AUy.....p 55

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....p 63

CHAPITRE UNIQUE : Zone A.....p 64

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....p 72

CHAPITRE I : Zone N.....p 73

CHAPITRE II : Zone Ns.....p 79

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Article 1
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire de la commune de Banassac, en vertu de l'article L123-1, alinéa 4 du Code de l'Urbanisme. Il concerne toutes les utilisations et occupations du sol communal, qu'elles soient soumises ou non à décision.

Article 2
**PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur ainsi qu'aux dispositions du Titre Ier du Livre Ier du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions des articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.

En outre, sont notamment applicables sur le territoire communal de Banassac :

- Les conditions générales d'utilisation du sol des articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la Loi relative au développement et à la protection de la montagne (dite « Loi Montagne ») du 9 janvier 1985.
- Les dispositions de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite « Loi Barnier »).
- Les dispositions de la Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (dite « Loi Voynet ») du 25 juin 1999.
- Les dispositions de la Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 ayant des incidences sur le droit de l'urbanisme.
- Les dispositions de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau « Adour-Garonne » du 24 juin 1996.
- Les dispositions de la Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages (dite « Loi Paysages ») du 8 janvier 1993.

- Les dispositions des lois relatives à l'habitat :
 - la loi relative à la mise en œuvre du droit au logement du 31 mai 1990,
 - la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991,
 - la loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995,
 - la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 complétée par le décret n°99-266 du 1^{er} avril 1999 relatif aux aires de stationnement,
 - la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000,
 - la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000,
 - la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

- Les dispositions de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992.

- Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Lot – Urugne » approuvé par l'arrêté préfectoral n°98-220 en date du 6 novembre 1998.

- Les dispositions du Titre Ier du Livre V du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

- Les périmètres spéciaux visés à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'utilisation et l'occupation des sols et qui sont rapportés, à titre informatif, sur les documents graphiques.

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont mentionnées dans les annexes du plan local d'urbanisme.

Article 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

L Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en **zones urbaines** (zones U), en **zones à urbaniser** (zones AU), en **zones agricoles** (zones A) et en **zones naturelles et forestières** (zones N), dont la délimitation figure aux documents graphiques annexés au présent règlement.

1- Les zones urbaines

Elles correspondent aux secteurs urbanisés de la commune et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles se déclinent en 4 types de zones : Ua, Ub, Ue et Ux, différenciées selon leur vocation respective.

La zone Ua

Elle correspond à la partie ancienne de certains villages et hameaux. Le bâti, ancien, est dense et implanté en ordre continu le long des voies. Ce secteur a vocation principale d'habitat mais reçoit également les activités liées à la vie urbaine (commerces, services et équipements publics). Dans cette zone, est recherchée la mise en valeur du patrimoine architectural. Elle comprend les secteurs Uay dans lesquels les constructions devront être équipées de dispositifs d'assainissement autonome.

La zone Ub

Elle correspond aux quartiers plus récents de la commune où l'urbanisation se caractérise par un habitat contemporain de densité modérée, en ordre discontinu. Ces secteurs sont destinés à recevoir principalement de l'habitat individuel et les activités liées à la vie urbaine. Elle comprend :

- les secteurs Uby dans lesquels les constructions devront être équipées de dispositifs d'assainissement autonome
- les secteurs Ubi qui présentent un risque d'inondation

La zone Ue

Elle correspond à des secteurs économiques à vocation commerciale, de bureaux et de services, compatibles avec la proximité de l'habitat. Elle comprend le secteur Ueg soumis à un risque géologique.

La zone Ux

Elle correspond à des secteurs économiques à vocation artisanale et industrielle, incompatibles avec la proximité de l'habitat. Elle comprend :

- les secteurs Uxg soumis à un risque géologique ;
- les secteurs Uxi soumis à un risque d'inondation ;
- les secteurs Uxic soumis à un risque d'inondation et concernés par un périmètre de protection de captage d'eau potable.

2- Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation après réalisation des équipements de viabilité.

La zone AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court/moyen terme, destinée à l'habitat et activités connexes. Elle se divise en deux types de secteurs, différenciés selon leur mode d'urbanisation :

- les secteurs AU1 dans lesquels l'urbanisation doit se réaliser sous forme d'opérations d'ensemble portant sur un terrain d'assiette d'un minimum de 1 hectare. Ils comprennent les sous-secteurs AU1g, soumis à un risque géologique.
- les secteurs AU2 dans lesquels les constructions pourront être réalisées individuellement au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Ils comprennent les sous-secteurs AU2g, soumis à un risque géologique.

La zone AUy

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court/moyen terme, à vocation principale d'habitat, dans laquelle les constructions devront, en l'absence du réseau public d'assainissement, être équipées de dispositifs d'assainissement autonome. L'urbanisation doit se réaliser sous forme d'opérations d'ensemble portant sur un terrain d'assiette d'une superficie minimum de 1 hectare.

3- Les zones agricoles

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A

Elle correspond aux espaces agricoles à protéger pour leur valeur économique et environnementale dans lesquels les constructions liées à l'exploitation des terres sont admises. Elle comprend un secteur Ac qui définit les espaces compris dans un périmètre de protection de captage d'eau potable.

4- Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières correspondent aux 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.

La zone N

Elle recouvre les espaces naturels et forestiers de la commune à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité des sites et des paysages qui les composent. Elle comprend :

- les secteurs Ni soumis à un risque d'inondation ;
- les secteurs Nc qui désignent les espaces naturels et forestiers compris dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

La zone Ns

Elle correspond à une zone naturelle protégée qui admet des équipements sportifs, de loisirs et touristiques. Elle comprend :

- les secteurs Nsi soumis à un risque d'inondation ;
- les secteurs Nsc compris dans un périmètre de protection de captage d'eau potable ;
- les secteurs Nsic qui cumulent les contraintes des deux secteurs ci-dessus (risque d'inondation et périmètre de protection de captage).

II- Sur les documents graphiques apparaissent en outre les emplacements réservés et les zones inondables

Les emplacements réservés

Au terme de l'article L123-2 c) du Code de l'Urbanisme, la commune peut instituer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts à créer ou à modifier.

Les espaces boisés classés

Il s'agit des bois, forêts ou parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut également concerner des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies et des plantations d'alignements (article L130-1 du Code de l'Urbanisme).

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement telle que prévue par le code forestier.

Article 4

ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures peuvent être accordées, par décision motivée, dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles ou par le caractère des constructions avoisinantes. Aucun autre motif n'est admis.

Seuls les articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Article 5
OUVRAGES TECHNIQUES

Les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ...) et des voies de circulation terrestre, ferroviaire, aérienne et aquatique ne sont pas assujettis aux règles définies par les articles 5 à 14 du règlement de la zone dans laquelle ils s'implantent.

Article 6
RAPPELS REGLEMENTAIRES

Dans les dispositions réglementaires établies ci-après, seules les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 du règlement de chaque zone sont autorisées, à moins qu'elles ne soient soumises à des conditions particulières au titre de l'article 2 du règlement de chacune des zones.

Les constructions nouvelles qui ne sont pas exemptées de toute formalité au titre des articles R421-2 à R421-8 et qui ne sont pas soumises à déclaration préalable au titre des articles R421-9 à R421-12 doivent être précédées d'un permis de construire au titre de l'article R421-1.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les travaux ayant pour effet d'en changer la destination qui ne sont pas soumis à permis de construire au titre des articles R421-14 à R421-16 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-17 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-13.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à permis d'aménager au titre des articles R421-19 à R421-22 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre des articles R421-23 à R421-25 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-18.

Les démolitions mentionnées aux articles R421-27 et R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées sous les conditions et dans les emplacements prévus à l'article R111-32. A défaut, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que dans les emplacements prévus aux articles R111-34 à R111-36.

L'installation des caravanes est interdite dans les cas prévus aux articles R111-38 et R111-39. Elle est autorisée sur les emplacements visés à l'article R111-40 1° ainsi que dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise de routes et voies publiques avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol (sous réserve de l'opposition du propriétaire). Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits dans les cas prévus aux articles R111-42 et R111-43, sauf dérogation accordée par les autorités compétentes.

Article 7

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sont applicables dans l'ensemble des zones les dispositions des articles L123-1-2 et L123-1-3 du Code de l'urbanisme.

L123-1-2 : « Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L332-7-7. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

L123-1-3 : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

Article 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, issu de la Loi n°95-101 du 2 février 1955 relative au renforcement de la protection de l'environnement (Loi Barnier) :

I - « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. »

Concernant Banassac, une bande *non aedificandi* de 100 mètres est affectée de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A75, dans les espaces non urbanisés. De la même façon, une bande inconstructible de 75 mètres est affectée de part et d'autre de l'axe de la RD 809 (ancienne RN9) classée à grande circulation.

II - « Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole,*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Article 9

PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Reconstruction à l'identique après sinistre

En application de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Restauration

En application de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, sauf dispositions contraires du document d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Patrimoine archéologique

Sont applicables sur l'ensemble du territoire communal les réglementations spécifiques au patrimoine archéologique issues du Code du Patrimoine et notamment son Livre V :

- archéologie préventive : articles L521-1 à L524-16
- fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites : articles L531-1 à L531-19

Sont également applicables les dispositions du décret n°2004.490 en date du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE Ua

Caractère de la zone

La zone Ua correspond au centre ancien du village de Banassac et des hameaux de La Mothe, Pratnau, Le Viala, La Cazette et Tartaronne. Les constructions ont une densité forte et sont disposées en ordre continu avec une implantation préférentielle à l'alignement le long des voies et emprises publiques (places, ...).

Elle a vocation principale d'habitat mais peut également recevoir les activités qui participent à la vie urbaine : commerces, services et équipements.

Dans cette zone, est recherchée la mise en valeur du patrimoine architectural.

Dans les secteurs Uay, les constructions doivent être équipées de dispositifs d'assainissement autonome.

Article Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel
2. Les entrepôts à usage commercial et artisanal excédant 100 m² de surface hors œuvre nette.
3. Les bâtiments agricoles et les bâtiments d'élevage.
4. Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
5. Les terrains de camping et de caravanage.
6. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
7. Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs.
8. L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
9. L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
10. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
11. L'ouverture de mines et carrières.
12. Les parcs éoliens.

Article Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
--

I - Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées et leur extension, excepté celles de nature agricole, à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes ou aux biens en cas d'accident ou de dysfonctionnement.
2. Les entrepôts à usage commercial ou artisanal dans la mesure où ils n'excèdent pas 100 m² de surface hors œuvre nette.
3. L'aménagement et l'extension, en continuité ou discontinuité, des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
4. Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

Article Ua 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.
2. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).
3. L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques répondant aux exigences de deux alinéas ci-dessus, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
5. Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

II- Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une conduite de caractéristiques suffisantes.
2. Dans les secteurs dotés d'un réseau séparatif, les eaux usées doivent être déversées dans le réseau spécialement réservé à cet usage.
3. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.
4. En secteurs Uay, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur.

III- Eaux pluviales

1. Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

IV - Electricité et télécommunications

1. Pour les constructions nouvelles, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées. En cas d'impossibilités techniques, les raccordements se feront le plus discrètement possible.

2. Pour l'aménagement d'un immeuble existant ou pour les constructions neuves adjacentes à un bâtiment existant, les réseaux d'alimentation en énergie et de télécommunication pourront être réalisés par des câbles posés sur la façade. Ils devront emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Article Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

1. En secteurs Uay, tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

2. Lorsque le terrain nécessaire à la réalisation du dispositif d'assainissement autonome est insuffisant, le dispositif pourra exceptionnellement être réalisé sur un terrain voisin avec l'accord du propriétaire.

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

1. Le choix de l'implantation doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti existant.

2. Les constructions seront implantées de préférence à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou avec un léger retrait adapté à celui des constructions voisines.

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

1. Le choix de l'implantation doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti central.

2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

3. En cas d'implantation en recul de la limite séparative, la continuité du front bâti sur le domaine public sera assurée par l'édification d'un mur de clôture d'une hauteur correspondant aux murs de clôture existants sur le fonds voisin ou par un aménagement paysager faisant appel au minéral et/ou au végétal.

Article Ua 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Le choix de l'implantation des bâtiments sur le même terrain doit être établi avec l'objectif d'une composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

2. Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes et dépendances.

3. Les annexes et les dépendances, à défaut d'être accolées au bâtiment principal, pourront être implantées en limite séparative. Dans ce cas, elles seront intégrées autant que possible à une clôture, une haie, un mouvement de terrain ou des plantations d'arbustes.

Article Ua 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article Ua 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet et cela en tout point. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

2. La hauteur des constructions doit être adaptée à celle des bâtiments voisins. En tout état de cause, la hauteur à l'égout du toit du bâtiment projeté ne doit pas dépasser celle de l'immeuble voisin le plus haut, ni être inférieure à celle du bâtiment voisin le plus bas.

3. En cas de reconstruction ou d'extension d'un immeuble, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Article Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Dispositions générales

1. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.
3. Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.
4. Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

II- Le volume

1. Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.
2. Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

III - Les matériaux

1. Les matériaux utilisés en couverture doivent être similaires à ceux couvrant les bâtiments voisins de la même zone (ardoise épaisse ou lauze de schiste).
2. L'usage de la tuile rouge est interdit.
3. Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

4. Les façades seront de préférence en pierres apparentes. En cas contraire, la couleur des façades sera obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés. La couleur des façades devra s'inspirer des teintes du bâti environnant.

IV - Les annexes

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Article Ua 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés avec l'objectif de respecter le caractère du site environnant.

Article Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE Ub

Caractère de la zone

La zone Ub est une zone périphérique d'habitat contemporain de densité moyenne qui correspond au développement de l'urbanisation récente. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu. Elle est destinée à recevoir principalement de l'habitat mais admet également les activités nécessaires à la vie urbaine (commerces, services et équipements publics). Elle comprend :

- les secteurs Ubi correspondants aux secteurs soumis à un risque d'inondation,
- les secteurs Uby correspondants aux secteurs dans lesquels les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome.

Article Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel.
2. Les constructions à usage artisanal excédant 200 m² de surface hors œuvre nette.
3. Les bâtiments agricoles et les bâtiments d'élevage.
4. Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
5. Les terrains de camping et de caravanage.
6. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
7. Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs.
8. L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
9. L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
10. Les dépôts de véhicules hors d'usage.
11. L'ouverture de mines et carrières.
12. Les parcs éoliens.

II - Dans les secteurs Ubi, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les clôtures pleines de toute nature et de toute hauteur.

Article Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
--

I - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées et leur extension, excepté celles de nature agricole, à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes ou aux biens en cas d'accident ou de dysfonctionnement.
2. Les constructions à usage artisanal dans la mesure où elles n'excèdent pas 200 m² de surface hors œuvre nette.
3. L'aménagement et l'extension, en continuité ou discontinuité, des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
4. Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

II - Dans les secteurs Ubi, les occupations et utilisations du sol admises sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol admises sur la zone ne sont autorisées que sous réserve du respect du Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral n°98-220 en date du 6 novembre 1998. Dans le cas où ces deux règlements seraient incompatibles, celui du PPRI prime sur le règlement d'urbanisme.
2. Les demandes d'autorisations devront comporter les éléments techniques prouvant que le projet comporte les dispositions nécessaires pour parer à tous les éventuels dommages liés au risque d'inondation.

Article Ub 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

2. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).
3. L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques répondant aux exigences de deux alinéas ci-dessus, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
5. Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
6. Dans les opérations d'ensemble, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et des services publics de faire aisément demi-tour.

Article Ub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

II- Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une conduite de caractéristiques suffisantes.
2. Dans les secteurs dotés d'un réseau séparatif, les eaux usées doivent être déversées dans le réseau spécialement réservé à cet usage.
3. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

4. En secteurs Uby, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur.

III- Eaux pluviales

1. Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

IV - Electricité et télécommunications

1. Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis dans la mesure du possible en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées. En cas d'impossibilités techniques, les raccordements se feront le plus discrètement possible.

2. Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble seront obligatoirement réalisés en souterrain par les lotisseurs ou promoteurs.

Article Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En secteurs Uby, tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

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

1. Le choix de l'implantation doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti existant.

2. Dans les opérations d'ensemble, le plan de composition définira l'organisation du quartier. Un recul pourra être demandé pour des raisons de sécurité ou d'aménagement.

3. Sous réserve des dispositions de l'article 8-II des Dispositions Générales, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A75.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Article Ub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

1. Le choix de l'implantation des bâtiments sur le même terrain doit être établi avec l'objectif d'une composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.
2. Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes et dépendances.
3. Les annexes et les dépendances, à défaut d'être accolées au bâtiment principal, pourront être implantées en limite séparative. Dans ce cas, elles seront intégrées autant que possible à une clôture, une haie, un mouvement de terrain ou des plantations d'arbustes.

Article Ub 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article Ub 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet et cela en tout point. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit.
3. Cette hauteur pourra être portée à 12 mètres pour les bâtiments collectifs, de services publics ou ceux à usage d'activités.
4. En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de l'immeuble existant.

Article Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I- Dispositions générales

1. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.
3. Une architecture de facture moderne de qualité n'est toutefois pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.
4. Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.
5. Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

II- Adaptation au terrain

L'implantation et l'adaptation au sol du bâtiment seront choisies de façon à limiter les mouvements de terrain.

III- Les couleurs

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

IV - Les matériaux

1. Les toitures seront de préférence recouvertes d'ardoises. L'usage de la tuile rouge est interdit.
2. Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.
3. Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

V - Les annexes

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Article Ub 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manoeuvre.
3. Il sera notamment exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place par logement
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement,
 - pour les bureaux, commerces, services et activités : 3 places pour 100 m² de SHON,
 - pour les hôtels : 1 place par chambre,
 - pour les hôtels restaurants : 1 place pour 2 chambres,
 - pour les restaurants : 1 place par 10 m² de salle,
 - pour les établissements recevant du public : 1 place pour 50 m² de SHON.

4. Chaque opération d'ensemble devra prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.
5. Les bâtiments publics devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre sera adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.
6. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences végétales devront être typiquement locales.
2. Les espaces libres des parcelles privatives devront être aménagés et plantés. Les espèces végétales seront d'essence locale.
3. Les groupements d'habitation devront être organisés de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille de l'opération. En tout état de cause, la superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 10 % de la surface du terrain.
4. Pour les immeubles collectifs, ces espaces seront aménagés d'un seul tenant et devront porter sur 20 % au moins de la surface du terrain et être situés à proximité des logements et à l'écart des circulations automobiles.
5. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sol des allées, aires de jeux et de repos, etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.
6. Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places. Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

Article Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 0,50
- pour les immeubles de logement collectif, les commerces, les services, les bureaux et les activités ainsi que pour les bâtiments à usage d'hôtellerie et de restauration : 1.

CHAPITRE III - ZONE Ue

Caractère de la zone

La zone Ue correspond à un secteur économique se situant à proximité du centre ancien du village de Banassac. Il est réservé aux activités commerciales, de bureaux et de services, compatibles avec la proximité de l'habitat.

Le secteur Ueg identifie le secteur soumis à un risque géologique.

Article Ue 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article Ue 2 ci-dessous.
2. Les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts commerciaux.
3. Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Les bâtiments agricoles et les bâtiments d'élevage.
5. Les terrains de camping et de caravanage.
6. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
7. Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
8. L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
9. L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
10. Les dépôts de véhicules hors d'usage
11. L'ouverture de mines et carrières.
12. Les parcs éoliens.

Article Ue 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises par le présent article, sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou ultérieurement à ces activités et qu'elles soient intégrées ou accolées au bâtiment d'activité. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation sera proportionnée à l'activité et ne pourra excéder la surface affectée à l'activité à laquelle elle se rapporte.
2. Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

II - En secteur Ueg :

Les demandes d'autorisation devront comporter les éléments techniques prouvant que le projet comporte les dispositions nécessaires pour parer à tous les risques liés à la nature des sols et à la prise en compte de la topographie, que ce soit pour les fondations des ouvrages de soutènement ou bâtiments, mais également les terrassements, les drainages de protection et l'évacuation des eaux pluviales.

Article Ue 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.
2. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).
3. L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques répondant aux exigences de deux alinéas ci-dessus, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5. Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

6. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article Ue 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

II - Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Dans les secteurs dotés d'un réseau séparatif, les eaux usées doivent être déversées dans le réseau spécialement réservé à cet usage.

3. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

III- Eaux pluviales

1. Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

IV - Electricité et télécommunications

1. Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain sur les parcelles privées comme sur le domaine public. En cas d'impossibilités techniques, les raccordements doivent être effectués le plus discrètement possible.
2. Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble seront obligatoirement réalisés en souterrain par les lotisseurs ou promoteurs.

Article Ue 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Le choix de l'implantation des constructions sera dicté par un souci d'intégration et d'utilisation optimale du terrain.
2. Le long de toutes les voies et notamment au droit des carrefours, un recul pourra être demandé pour des raisons de sécurité ou tenant à l'aménagement de la voie.

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

1. Le choix de l'implantation des constructions sera dicté par un souci d'intégration et d'utilisation optimale du terrain.
2. A moins que le bâtiment à construire jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Article Ue 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

1. L'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle doit se faire en tenant compte de l'implantation des bâtiments voisins ou préexistants et de leurs situations respectives les uns par rapport aux autres.
2. Le choix de l'implantation des bâtiments sur la même parcelle doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.
3. Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes.
4. Les annexes et bâtiments de faible importance devront être accolés aux bâtiments existants. En cas d'impossibilité, ils pourront être implantés en limite séparative et intégrés autant que possible à des clôtures, des haies ou des plantations d'arbustes.

Article Ue 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la surface de la parcelle ou de l'îlot de propriété.
2. Au-delà de cette limite, des constructions enterrées peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont recouvertes de dalles au niveau du sol faisant l'objet d'un aménagement paysager (bacs à plantations, mobilier urbain, espace public ...).

Article Ue 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet et cela en tout point. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.
2. Pour les constructions à usage exclusivement commercial :
La hauteur des constructions sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère dans la limite de R + 1.

3. Pour les constructions à usage mixte :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

4. En cas d'extension d'une construction ayant une hauteur supérieure au maximum autorisé par le présent article, la hauteur pourra atteindre celle de la construction initiale.

Article Ue 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I- Dispositions générales

1. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

3. Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

II- Adaptation au terrain

L'implantation et l'adaptation au sol du bâtiment seront choisies de façon à limiter les mouvements de terrain.

III- Les matériaux

L'usage de la tuile rouge est interdit.

Article Ue 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manoeuvre.
3. Il sera notamment exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
 - pour les bureaux, commerces, services et activités : 1 place pour 25 m² de SHON.
4. Les bâtiments publics devront prévoir des emplacements pour les deux-roues dont le nombre sera adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.
5. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Ue 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et plantés.
3. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour trois emplacements.
4. En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale et leur choix et mode d'implantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

Article Ue 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 1.

CHAPITRE IV - ZONE Ux

Caractère de la zone

La zone Ux est une zone équipée réservée à l'implantation d'activités artisanales et industrielles dont la proximité peut s'avérer dérangeante pour l'habitation. Compte tenu de son éloignement par rapport au centre-ville, les commerces importants y sont interdits.

Elle comprend :

- les secteurs Uxi soumis à un risque fort d'inondation par crue du Lot
- les secteurs Uxic concernés par un risque fort d'inondation et par le périmètre de protection rapprochée du forage de la Plaine
- les secteurs Uxg correspondent à des secteurs soumis à un risque géologique.

Article Ux 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article Ux 1 ci-après.
2. Les constructions à usage commercial, excepté les entrepôts commerciaux.
3. Les bâtiments agricoles et les bâtiments d'élevage.
4. Les terrains de camping et de caravanage.
5. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
6. Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
7. L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
8. L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
9. L'ouverture de mines et carrières.
10. Les parcs éoliens.

II - En secteurs Uxi et Uxic, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les clôtures pleines de toute nature et de toute hauteur.

III - En secteurs Uxic :

Sont en outre interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°00-619 du 11 avril 2000 portant déclaration d'utilité publique du forage de La Plaine.

Article Ux 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
--

I - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises par le présent article, sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou ultérieurement à ces activités et qu'elles soient intégrées ou accolées au bâtiment d'activité. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation sera proportionnée à l'activité et ne pourra excéder la surface affectée à l'activité à laquelle elle se rapporte.
2. Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

II - En secteurs Uxi et Uxic :

1. Les occupations et utilisations du sol admises ne seront autorisées que sous réserve du respect du Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral n°98-220 en date du 6 novembre 1998. Dans le cas où ces deux règlements seraient incompatibles, celui du PPRI prime sur le règlement d'urbanisme.
2. Les demandes d'autorisations devront comporter les éléments techniques prouvant que le projet comporte les dispositions nécessaires pour parer à tous les éventuels dommages liés au risque d'inondation.

III - En secteurs Uxic :

Les occupations et utilisations du sol admises ne peuvent être autorisées que sous réserve qu'elles soient compatibles avec la protection de la ressource en eau.

IV - En secteurs Uxg :

Les demandes d'autorisation devront comporter les éléments techniques prouvant que le projet comporte les dispositions nécessaires pour parer à tous les risques liés à la nature des sols et à la prise en compte de la topographie, que ce soit pour les fondations des ouvrages de soutènement ou bâtiments, mais également les terrassements, les drainages de protection et l'évacuation des eaux pluviales.

Article Ux 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.
2. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).
3. L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques répondant aux exigences de deux alinéas ci-dessus, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
5. Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
6. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article Ux 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

II- Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans un réseau public ne peut être autorisée que sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

3. Dans les secteurs dotés d'un réseau séparatif, les eaux usées doivent être déversées dans le réseau spécialement réservé à cet usage.

III- Eaux pluviales

1. Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

IV - Electricité et télécommunications

1. Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain sur les parcelles privées comme sur le domaine public. En cas d'impossibilités techniques, les raccordements doivent être effectués le plus discrètement possible.

2. Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble seront obligatoirement réalisés en souterrain par les lotisseurs ou promoteurs.

Article Ux 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Le choix de l'implantation des constructions sera dicté par un souci d'intégration et d'utilisation optimale du terrain.

2. Le long des voies de desserte, les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- 5 mètres de l'alignement pour les constructions à usage d'activités,
- 3 mètres de l'alignement pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux.

3. Un recul pourra être demandé pour des raisons de sécurité ou tenant à l'aménagement de la voie.

4. Sous réserve des dispositions de l'article 8 des Dispositions Générales, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 75.

Article Ux 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR R APPOINT AUX LIMITES SEPARATIVES
--

Le choix de l'implantation des constructions sera dicté par un souci d'intégration et d'utilisation optimale du terrain.

I - Pour les constructions à usage d'activités :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5m$).

II - Pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux :

A moins que le bâtiment à construire jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Article Ux 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ux 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la surface de la parcelle si celle-ci est inférieure ou égale 2000 m² et 60 % si elle est supérieure.
2. Au delà de cette limite, des constructions enterrées peuvent être autorisées, excepté en secteurs Uxi et Uxic exposés à un risque d'inondation, dans la mesure où elles sont recouvertes de dalles au niveau du sol faisant l'objet d'un aménagement paysager (bacs à plantations, mobilier urbain, espace public ...).

Article Ux 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet et cela en tout point. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.
2. La hauteur des constructions sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
3. Le long des voies de desserte, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
4. En cas d'extension d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum autorisé par le présent article, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Article Ux 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

3. Particulièrement en secteur Uxg, l'implantation et l'adaptation au sol du bâtiment seront choisies de façon à limiter les mouvements de terrain.

4. Les toitures feront l'objet d'une recherche d'unité tant de matériaux que de couleurs (choix d'un acier laqué de ton "lauze" par exemple).

5. Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,
- l'emploi de la tôle ondulée galvanisée,
- les clôtures en béton armé,
- l'usage de la tuile rouge.

6. Les dépôts seront réalisés de préférence à l'arrière des bâtiments. A défaut, toutes mesures seront prises pour favoriser leur intégration (plantations, clôtures...).

7. Dans la zone Ux située en rive gauche du Lot :

Cette zone très visible depuis l'A 75 implique que les quelques bâtiments qui y seront édifiés soient particulièrement discrets. Seront donc retenus :

- des volumes simples et bas, de préférence allongés et parallèles à la voie communale longeant la zone, couverts de toitures à 2 pentes ;
- des matériaux de façades crépis ou couverts de bardages dans des tons sombres (brun, vert, gris, ton bois) et mats ;
- des matériaux de toitures également mats et sombres (acier laqué brun ou vert, amiante ciment obligatoirement teintée au sulfate de manganèse).

Article Ux 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manoeuvre.

3. Il sera notamment exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation d'accompagnement : 2 places par logement,
- pour les bureaux, services et activités : 3 places pour 100 m² de SHON.

4. Les bâtiments publics devront prévoir des emplacements pour les deux-roues dont le nombre sera adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.

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

Article Ux 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et plantés.

2. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour trois emplacements.

3. Des plantations d'alignements devront être prévues pour masquer les dépôts de matériaux.

4. En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale et leur choix et mode d'implantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

Article Ux 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 1.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court/moyen terme après réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains, destinée principalement à l'habitat mais aussi aux activités connexes à la vie urbaine.

Elle se divise en deux types de secteurs, différenciés selon leur mode d'urbanisation :

- les secteurs AU1 dans lesquels l'urbanisation doit se réaliser sous forme d'opérations d'ensemble portant sur un terrain d'assiette d'un minimum de 1 hectare, avec prise en charge des équipements par le promoteur ou le constructeur ; ils comprennent les sous-secteurs AU1g soumis à des risques géologiques ;
- les secteurs AU2 dans lesquels les constructions pourront être réalisées individuellement au fur et à mesure de la réalisation des équipements ; ils comprennent les sous-secteurs AU2g soumis à des risques géologiques.

Article AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts commerciaux.
2. Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Les bâtiments agricoles et les bâtiments d'élevage.
4. Les terrains de camping et de caravanage.
5. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
6. Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
7. L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
8. L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
9. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
10. L'ouverture de mines et carrières.
11. Les parcs éoliens.

Article AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - En secteurs AU1, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de restauration, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services et d'équipements collectifs, dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat (lotissement, opération groupée, association foncière urbaine) portant sur un terrain d'assiette d'une superficie minimale de 1 hectare, avec prise en charge des équipements par le promoteur ou le constructeur.

II - Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées et leur extension, excepté celles de nature agricole, à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes ou aux biens en cas d'accident ou de dysfonctionnement.
2. Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

III - En secteurs AU1g et AU2g :

Les demandes d'autorisation devront comporter les éléments techniques prouvant que le projet comporte les dispositions nécessaires pour parer à tous les risques liés à la nature des sols et à la prise en compte de la topographie, que ce soit pour les fondations des ouvrages de soutènement ou bâtiments, mais également les terrassements, les drainages de protection et l'évacuation des eaux pluviales.

Article AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

2. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).
3. L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques répondant aux exigences de deux alinéas ci-dessus, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
5. Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
6. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

II- Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une conduite de caractéristiques suffisantes.
2. Dans les secteurs dotés d'un réseau séparatif, les eaux usées doivent être déversées dans le réseau spécialement réservé à cet usage.
3. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

III- Eaux pluviales

1. Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements réalisés ne devront pas rejeter les eaux pluviales directement vers la voirie ou les fossés mais transiter vers des dispositifs de stockage et/ou d'infiltration dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres minimum par mètre carré imperméabilisé. Le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, ces aménagements.

IV - Electricité et télécommunications

1. Dans les opérations d'ensemble, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées, par les lotisseurs ou promoteurs.
2. En secteurs AU2 et AU2g, dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées. En cas d'impossibilités techniques, les raccordements se feront le plus discrètement possible.

Article AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Le choix de l'implantation des constructions doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti central.
2. Dans les opérations d'ensemble :
 - le long des voies de liaison et distribution, un recul pourra être demandé pour des raisons de visibilité ou tenant à l'aménagement des voies.
 - le long des voies de desserte existantes ou à créer, les règles d'implantation seront définies au plan de composition définissant l'organisation du quartier.

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

1. Le choix de l'implantation des constructions doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti central.
2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2 \geq 3m$).

**Article AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

1. Le choix de l'implantation des bâtiments sur le même terrain doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.
2. Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes et dépendances.
3. Les annexes et les dépendances, à défaut d'être accolées au bâtiment principal, pourront être implantées en limite séparative. Dans ce cas, elles seront intégrées autant que possible à une clôture, une haie, un mouvement de terrain ou des plantations d'arbustes.

Article AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet et cela en tout point. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit.
3. Cette hauteur pourra être portée à 12 mètres pour les bâtiments collectifs, de services publics ou ceux à usage d'activités.

Article AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I- Dispositions générales

1. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.
3. Une architecture de facture moderne de qualité n'est toutefois pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.
4. Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

II- Adaptation au terrain

L'implantation et l'adaptation au sol du bâtiment seront choisies de façon à limiter les mouvements de terrain.

III- Les couleurs

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

IV - Les matériaux

1. Les toitures seront de préférence recouvertes d'ardoises. L'usage de la tuile rouge est interdit.
2. Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.
3. Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

V - Les annexes

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Article AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manoeuvre.
3. Il sera notamment exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place par logement,
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement,
 - pour les bureaux, commerces, services et activités : 3 places pour 100 m² de SHON,
 - pour les hôtels : 1 place par chambre,
 - pour les hôtels restaurants : 1 place pour 2 chambres,
 - pour les restaurants : 1 place par 10 m² de salle,
 - pour les établissements recevant du public : 1 place pour 50 m² de SHON.
4. Chaque opération d'ensemble devra prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.
5. Les bâtiments publics devront prévoir des emplacements pour les deux-roues dont le nombre sera adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.

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

Article AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Dans l'ensemble de la zone :

1. Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences végétales devront être typiquement locales.
2. Les espaces libres des parcelles privatives devront être aménagés et plantés. Les espèces végétales seront d'essence locale.

II - Dans les opérations d'ensemble :

1. Les groupements d'habitation devront être organisés de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille de l'opération. En tout état de cause, la superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 10 % de la surface du terrain.
2. Pour les immeubles collectifs, ces espaces seront aménagés d'un seul tenant et devront porter sur 20 % au moins de la surface du terrain et être situés à proximité des logements et à l'écart des circulations automobiles.
3. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sol des allées, aires de jeux et de repos, etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.
4. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places. Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

Article AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0,50.

CHAPITRE II - ZONE AUy

Caractère de la zone

Elle désigne la zone d'extension du hameau de La Cazette, réservée à une urbanisation à court/moyen terme après réalisation des équipements de viabilité des terrains (la prise en charge des équipements incombe au promoteur ou au constructeur), à vocation principale d'habitat et activités connexes et dans lequel l'assainissement des constructions à implanter devra se réaliser par des dispositifs de traitement autonomes.

L'urbanisation de la zone doit se réaliser sous forme d'opération d'ensemble portant un terrain d'assiette d'un minimum de 1 hectare.

Article AUy 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts commerciaux.
2. Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Les bâtiments agricoles et les bâtiments d'élevage.
4. Les terrains de camping et de caravanage.
5. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
6. Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
7. L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
8. L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
9. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
10. L'ouverture de mines et carrières.
11. Les parcs éoliens.

Article AUy 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de restauration, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services et d'équipements collectifs, dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat (lotissement, opération groupée, association foncière urbaine) portant sur un terrain d'assiette d'une superficie minimale de 1 hectare, avec prise en charge des équipements par le promoteur ou le constructeur.
2. Les installations classées et leur extension, excepté celles de nature agricole, à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes ou aux biens en cas d'accident ou de dysfonctionnement.
3. Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

Article AUy 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.
2. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).
3. L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques répondant aux exigences de deux alinéas ci-dessus, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
5. Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

6. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article AUy 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

II- Eaux usées

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur.

III- Eaux pluviales

1. Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements réalisés ne devront pas rejeter les eaux pluviales directement vers la voirie ou les fossés mais transiter vers des dispositifs de stockage et/ou d'infiltration dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres minimum par mètre carré imperméabilisé. Le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, ces aménagements.

IV - Electricité et télécommunications

Les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées, par les lotisseurs ou promoteurs.

Article AUy 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

1. Le choix de l'implantation des constructions doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti existant.
2. Le long des voies de liaison et distribution, un recul pourra être demandé pour des raisons de visibilité ou tenant à l'aménagement des voies.
3. Le long des voies de desserte existantes ou à créer, les règles d'implantation seront définies au plan de composition définissant l'organisation du quartier.

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

1. Le choix de l'implantation des constructions doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti central.
2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2 \geq 3m$).

Article AUy 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME RPOPRIETE

1. Le choix de l'implantation des bâtiments sur le même terrain doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

2. Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes et dépendances.

3. Les annexes et les dépendances, à défaut d'être accolées au bâtiment principal, pourront être implantées en limite séparative. Dans ce cas, elles seront intégrées autant que possible à une clôture, une haie, un mouvement de terrain ou des plantations d'arbustes.

Article AUy 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article AUy 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet et cela en tout point. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit.

3. Cette hauteur pourra être portée à 12 mètres pour les bâtiments collectifs, de services publics ou ceux à usage d'activités.

Article AUy 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I- Dispositions générales

1. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

3. Une architecture de facture moderne de qualité n'est toutefois pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

4. Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

II- Adaptation au terrain

L'implantation et l'adaptation au sol du bâtiment seront choisies de façon à limiter les mouvements de terrain.

III- Les couleurs

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

IV - Les matériaux

1. Les toitures seront de préférence recouvertes d'ardoises. L'usage de la tuile rouge est interdit.

2. Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

3. Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

V - Les annexes

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Article AUy 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manoeuvre.
3. Il sera notamment exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place par logement,
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement,
 - pour les bureaux, commerces, services et activités : 3 places pour 100 m² de SHON,
 - pour les hôtels : 1 place par chambre,
 - pour les hôtels restaurants : 1 place pour 2 chambres,
 - pour les restaurants : 1 place par 10 m² de salle,
 - pour les établissements recevant du public : 1 place pour 50 m² de SHON.
4. Chaque opération d'ensemble devra prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.
5. Les bâtiments publics devront prévoir des emplacements pour les deux-roues dont le nombre sera adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.
6. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article AUy 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences végétales devront être typiquement locales.
2. Les espaces libres des parcelles privatives devront être aménagés et plantés. Les espèces végétales seront d'essence locale.

3. Les groupements d'habitation devront être organisés de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille de l'opération. En tout état de cause, la superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 10 % de la surface du terrain.

4. Pour les immeubles collectifs, ces espaces seront aménagés d'un seul tenant et devront porter sur 20 % au moins de la surface du terrain et être situés à proximité des logements et à l'écart des circulations automobiles.

5. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sol des allées, aires de jeux et de repos, etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

6. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places. Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

Article AUy 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0,50.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

Caractère de la zone

Elle correspond aux espaces agricoles à protéger pour leur valeur économique et environnementale dans lesquels les constructions liées à l'exploitation des terres sont admises. De manière générale, tout type d'occupation et d'utilisation du sol non lié à l'exploitation agricole des terres est interdit.

Elle comprend un secteur Ac qui définit les espaces agricoles compris dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Roquaizou.

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts commerciaux.
2. Les constructions à usage de bureaux, de commerces, hôtelier et de services qui ne sont pas liés ou nécessaires au fonctionnement de la zone.
3. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
4. Les installations classées non agricoles excepté celles liées aux réseaux d'intérêt public
5. Les changements de destination non liés à l'exploitation agricole ou aux activités admises sur la zone.
6. Les terrains de camping et de caravanage et le camping à la ferme.
7. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
8. Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
9. L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
10. L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
11. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

II - En secteur Ac :

Sont interdites toutes les activités susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°00-618 du 11 avril 2000 portant déclaration d'utilité publique du captage de Roquaizou.

Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - Sont admises sous conditions les occupations et utilisation du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation et d'activités dans la mesure où elles ont un lien direct et effectif avec l'activité de la zone (justification d'un besoin et du choix de l'implantation) et qu'elles sont implantées :

- soit dans le cadre du siège d'exploitation,
- soit hors du siège d'exploitation mais regroupées à d'autres constructions préexistantes,
- soit isolées dans un site sans intérêt particulier mais dans lequel elles sont bien intégrées,
- soit isolées dans un site présentant un fort intérêt paysager mais à la stricte condition qu'un effort particulier d'intégration soit fait (limitation des terrassements, matériaux, plantations).

2. L'aménagement des bâtiments existants en habitation pour les besoins d'une exploitation et leur extension mesurée, sous réserve que les conditions de desserte et de service soient satisfaisantes et que l'aménagement et l'extension aient lieu dans le respect des volumes et de l'architecture locale.

3. La construction d'annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal dans la mesure où elle correspond à un besoin normal et que le bâtiment principal se situe déjà en zone A.

4. Les installations et constructions liées à des équipements d'infrastructure et les équipements de services publics.

5. Les exhaussements et les affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires aux besoins de l'agriculture ou à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

6. Les carrières dans la mesure où toutes précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et quant à la remise en état des sols après exploitation (remodelage, plantations ...).

II - En secteur Ac :

Sont admises les occupations et utilisations du sol énumérées au paragraphe I ci-dessus dans la mesure où elles sont compatibles avec la protection de la ressource en eau et les dispositions de l'arrêté préfectoral n°00-618 du 11 avril 2000 portant déclaration d'utilité publique du captage de Roquaizou.

Article A 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.
2. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).
3. L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques répondant aux exigences de deux alinéas ci-dessus, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
5. Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.
2. A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage, puits ou réservoir peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

II- Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une conduite de caractéristiques suffisantes.
2. A défaut de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome correspondant à la réglementation en vigueur.

III- Eaux pluviales

1. Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

IV - Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées. En cas d'impossibilités techniques, les raccordements se feront le plus discrètement possible.

Article A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

1. Le choix de l'implantation doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti existant.

2. Un recul pourra être demandé pour des raisons tenant à la sécurité ou liées à un aménagement de la voie.

**Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Pour les constructions à usage agricole :

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2 \geq 4 \text{ m}$).

2. Pour les constructions à usage d'habitation :

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques et à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

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

Non réglementé

Article A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet et cela en tout point. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

2. Pour les constructions à usage agricole et d'activités :

La hauteur des bâtiments sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités, sans pouvoir excéder 10 mètres au faîtage.

3. Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7,50 mètres à l'égout du toit, dans la limite de R + 1 + combles.

4. En cas d'extension d'une construction dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Dispositions générales

1. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction. La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

3. Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

4. Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

II - Pour les constructions à usage agricole

1. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

2. Le volume des constructions devra être scindé de manière à éviter des bâtiments monotones et trop importants.

3. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance ou être réfléchissant.

4. La couleur des matériaux de couverture, des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

III - Pour les constructions à usage d'habitation

1. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

2. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. Les haies taillées monospécifiques sont à proscrire.

3. La couleur des matériaux de couverture, des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

4. L'usage de la tuile rouge est interdit.

5. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Article A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Aux abords des constructions, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Des plantations de haies et bosquets seront réalisées devant les bâtiments importants afin d'en atténuer le volume et l'impact.
3. En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale et leur choix et mode d'implantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE V
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES**

CHAPITRE I - ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent.

Les secteurs Ni sont soumis à un risque d'inondation et le secteur Nc entre dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Roquaizou.

Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation.
2. Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, de services et de bureaux.
3. Les équipements publics autres que ceux admis à l'article N2 ci-après.
4. Les bâtiments agricoles et d'élevage.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles admises à l'article N2 ci-après.
6. Les terrains de camping et de caravanage.
7. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
8. Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
9. L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
10. L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
11. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
12. L'ouverture de mines et carrières.

II - En secteurs Ni, sont en outre interdites les occupations et utilisations suivantes :

1. Les clôtures pleines de toute nature et de toute hauteur.
2. L'extension des campings existants.

III - En secteur Nc :

Sont interdites toutes les activités susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°00-618 du 11 avril 2000 portant déclaration d'utilité publique du captage de Roquaizou.

Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - Seules sont admises sous réserve que toutes mesures soient prises pour atténuer les effets dommageables pour l'environnement immédiat et en particulier pour assurer la conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 du « Vallon de l'Urugne », les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité (notamment pour la lutte contre l'incendie), à la gestion ainsi qu'à l'ouverture au public de ces espaces.
2. L'amélioration, la restauration, l'adaptation, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment initial.
3. Les installations et constructions classées ou non liées à des équipements d'infrastructure et les équipements de services publics.

II - En secteurs Ni :

1. Les occupations et utilisations du sol admises sous condition au paragraphe I ci-dessus ne seront autorisées que sous réserve du respect du Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral n°98-220 en date du 6 novembre 1998. Dans le cas où ces deux règlements seraient incompatibles, celui du PPRI prime sur le règlement d'urbanisme.
2. Les demandes d'autorisations devront comporter les éléments techniques prouvant que le projet comporte les dispositions nécessaires pour parer à tous les éventuels dommages liés au risque d'inondation.

III - En secteur Nc :

Sont admises les occupations et utilisations du sol énumérées au paragraphe I ci-dessus dans les mêmes conditions et dans la mesure où elles sont compatibles avec la protection de la ressource en eau et les dispositions de l'arrêté préfectoral n°00-618 du 11 avril 2000 portant déclaration d'utilité publique du captage de Roquaizou.

Article N 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

I- Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.
2. A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage, puits ou réservoir peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

II- Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une conduite de caractéristiques suffisantes.
2. A défaut de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur.

III- Eaux pluviales

1. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

IV - Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées. En cas d'impossibilités techniques, les raccordements se feront le plus discrètement possible.

Article N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Sous réserve des dispositions de l'article 8-II des Dispositions Générales, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes nationales et départementales,
- 5 mètres de part et d'autre des autres voies.

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

Les constructions pourront s'implanter indifféremment en limite parcellaire ou en retrait de la limite.

Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En cas d'amélioration, d'adaptation, de changement de destination ou d'extension mesurée des constructions existantes, la hauteur de la construction faisant l'objet des travaux ne pourra excéder celle de la construction initiale.

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. L'amélioration, l'adaptation, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre au bâtiment initial son caractère d'origine.
3. La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.
4. Les toitures seront de préférence recouvertes d'ardoises. L'usage de la tuile rouge est interdit.
5. Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

Article N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aux abords des constructions, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE Ns

Caractère de la zone

Elle correspond à une zone naturelle protégée qui admet des équipements sportifs, de loisirs et touristiques et comprenant :

- les secteurs Nsi soumis à un risque d'inondation,
- les secteurs Nsc compris dans le périmètre de protection rapprochée du forage de La Plaine,
- les secteurs Nsic qui cumulent les contraintes des deux secteurs ci-dessus (risque d'inondation et périmètre de protection de captage).

Article Ns 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation, de services et de bureaux autres que celles admises à l'article Ns 2 ci-après.
2. Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal.
3. Les bâtiments agricoles et d'élevage.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
5. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
6. Les dépôts de véhicules hors d'usage.
7. L'ouverture de mines et carrières.

II - En secteurs Ni et Nsic, sont en outre interdites les occupations et utilisations suivantes :

1. Les clôtures pleines de toute nature et de toute hauteur,
2. Les terrains de camping et de caravanage nouveaux et l'extension des terrains existants.

III - En secteurs Nsc et Nsic :

Sont en outre interdites toutes les activités susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°00-619 du 11 avril 2000 portant déclaration d'utilité publique du forage de La Plaine.

Article Ns 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
--

I - Seules sont admises **sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes.
2. La construction d'annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal dans la mesure où elle correspond à un besoin normal et si le bâtiment principal se situe déjà en zone Ns.
3. Les constructions destinées à des équipements sportifs, de loisirs ou de détente dans la mesure où elles s'intègrent bien aux éléments constitutifs du paysage et n'altèrent pas son caractère dominant et les constructions d'habitat liées au gardiennage.
4. L'aménagement des terrains de camping et de stationnement pour caravanes et les constructions des bâtiments destinés aux services communs de ces installations (accueil, sanitaires) dans la mesure où ils n'altèrent pas le site et que des dispositions sont prises pour permettre leur intégration à l'environnement.
5. Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises par le présent article, sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou ultérieurement à ces activités et sur le même terrain. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation sera proportionnée à l'activité et ne pourra excéder la surface affectée à l'activité à laquelle elle se rapporte.
6. Les hébergements collectifs de loisirs.
7. Les exhaussements et les affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

II - En secteurs Nsc et Nsic :

Sont admises les occupations et utilisations du sol énumérées au paragraphe I ci-dessus dans les mêmes conditions et dans la mesure où elles sont compatibles avec la protection de la ressource en eau et les dispositions de l'arrêté préfectoral n°00-619 en date du 11 avril 2000 portant déclaration d'utilité publique du forage de La Plaine.

III - En secteurs Ni et Nsic :

1. Les occupations et utilisations du sol admises sous condition au paragraphe I ci-dessus ne seront autorisées que sous réserve du respect du Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral n°98-220 en date du 6 novembre 1998. Dans le cas où ces deux règlements seraient incompatibles, celui du PPRI prime sur le règlement d'urbanisme.
2. Les demandes d'autorisations devront comporter les éléments techniques prouvant que le projet comporte les dispositions nécessaires pour parer à tous les éventuels dommages liés au risque d'inondation.

Article Ns 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.
2. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).
3. L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques répondant aux exigences de deux alinéas ci-dessus, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
5. Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
6. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article Ns 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

II- Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une conduite de caractéristiques suffisantes.
2. Dans les secteurs dotés d'un réseau séparatif, les eaux usées doivent être déversées dans le réseau spécialement réservé à cet usage.
3. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

III- Eaux pluviales

1. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

IV - Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées. En cas contraire, les raccordements se feront le plus discrètement possible.

Article Ns 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Les constructions seront implantées en retrait minimum de 3 mètres de l'emprise des voies.
2. Des reculs plus importants pourront être imposés pour tenir compte de la sécurité publique.

**Article Ns 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L=H/2 \geq 3m$).

**Article Ns 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

Article Ns 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article Ns 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet et cela en tout point. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.
2. La hauteur maximale des habitations est limitée à 5,50 mètres à l'égout du toit.

3. En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de l'immeuble existant.

Article Ns 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article Ns 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article Ns 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aux abords des constructions, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article Ns 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé