SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES **2**

ZONES URBAINES **3**

CHAPITRE I - ZONE U1 4
CHAPITRE II - ZONE U2 12
CHAPITRE III - ZONE U3 20
CHAPITRE IV - ZONE UX 27
CHAPITRE V - ZONE UE 32

ZONES A URBANISER **37**

CHAPITRE VI - ZONE AU 38
CHAPITRE VII - ZONE AU0 45

ZONES AGRICOLES **47**

CHAPITRE VIII- ZONE A 48

ZONES NATURELLES **56**

CHAPITRE IX- ZONE N 57

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Zones Urbaines

Les zones urbaines sont indicées « U… ». elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	***VOCATION***
U1	*Partie la plus ancienne et la plus dense du bourg*
U2	*Extensions urbaines du bourg et des hameaux*
U3	*Extensions urbaines diffuses*
Ux	*Secteurs à vocation économique*
Ue	*Secteurs à vocation d'équipements*

CHAPITRE I - ZONE U1

ARTICLE U1 -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U1:

- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m²
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

ARTICLE U1- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité
- Certains espaces de respiration (jardins, parcs, zones vertes, etc.) ou éléments de patrimoine (statues, façades,…) sont identifiés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions associées à cette identification sont fixées dans le présent règlement (article 13).

ARTICLE U1- 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

ARTICLE U1- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Eaux usées

Le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U1- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

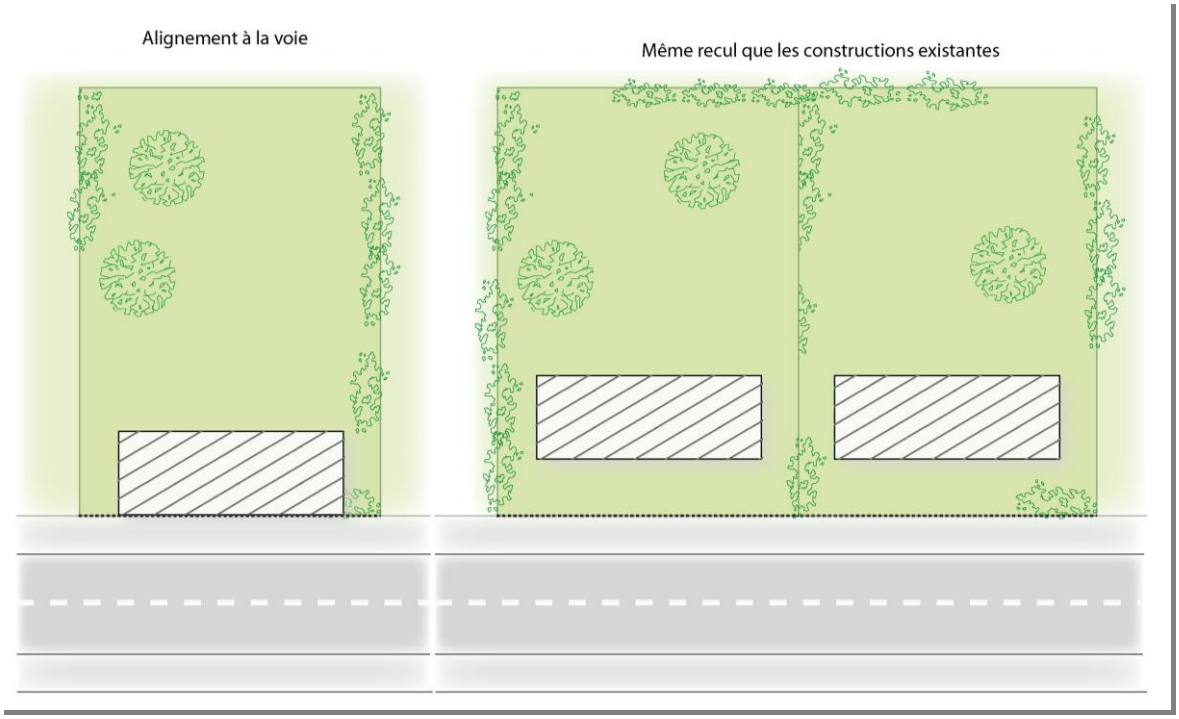
Non réglementé.

ARTICLE U1- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée en retrait de l'alignement, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.



Les bâtiments annexes devront s'implanter soit à l'alignement soit à minimum 3 m de l'emprise des voies publiques.

Les bassins des piscines enterrées doivent être implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement des routes départementales augmentée de 1 m par mètre de profondeur du bassin.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement des autres voies.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

ARTICLE U1- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la façade du terrain est inférieure à 12 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

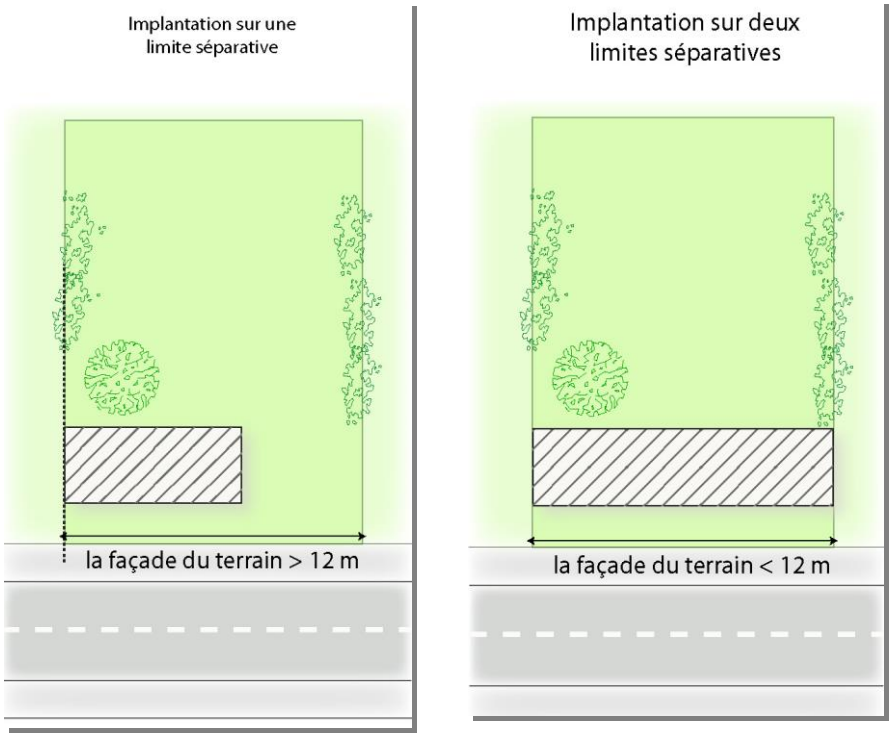
Si la façade du terrain est supérieure à 12 m, une construction nouvelle peut être édifiée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie

soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) sans être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres hors tout peuvent être implantés sur une seule limite séparative.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.



ARTICLE U1- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

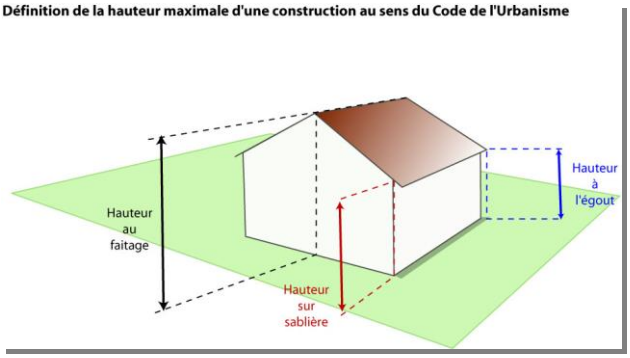
Non réglementé.

ARTICLE U1-9 - EMPRISE AU SOL

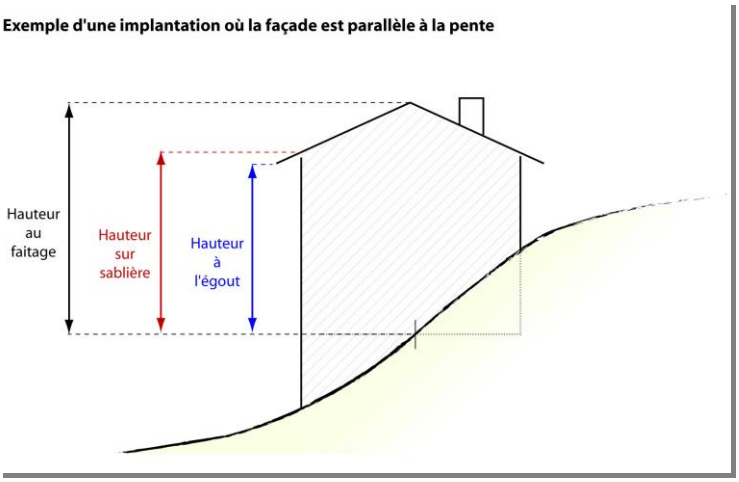
Non réglementé.

ARTICLE U1- 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.



La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m à la sablière ou à l'acrotère du toit (R + 2 voire R + 2 + combles).

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

L'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée dans la continuité afin d'assurer une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE U1- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect avec les constructions voisines.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le règlement (cf. article13).

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes …), les couleurs de façades trop vives en dehors de toute conception architecturale intégrée à l'environnement sont proscrites.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, …) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Volumétrie, façade, épanelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.
Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

2) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement
Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %.
Les toitures végétalisées ou toits terrasses ne devront pas être visibles depuis le domaine public
En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.
La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés.
L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).
Les souches des cheminées seront enduites ou en briques foraines.

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.
Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Proportions des ouvertures :

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les baies seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure ou leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.
Les teintes pastels seront privilégiées.
Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,…) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit.
Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité technique.
Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.
Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.
Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des murs de clôtures et limitée à 1,20 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension des clôtures existantes ou de réfection à l'identique.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives.

ARTICLE U1- 12 – STATIONNEMENT

Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus ou restitués.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 250 m² de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m² de Surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 55 m² de Surface plancher). Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un garage abrité et fermé.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

ARTICLE U1- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 1,80 mètres en limite séparative.

- ***Eléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme (inventaire « Loi Paysages »)***

Concernant la composition des jardins et des parcs : Les espaces libres seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

Concernant les plantations des jardins et des parcs : Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre paysager de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

ARTICLE U1- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE U2

ARTICLE U2- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U2:

- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m²
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

ARTICLE U2- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité
- Certains espaces de respiration (jardins, parcs, zones vertes, etc.) ou éléments de patrimoine (statues, façades,…) sont identifiés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions associées à cette identification sont fixées dans le présent règlement (article 13).

ARTICLE U2 3 - ACCES ET VOIRIE

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de

solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE U2- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

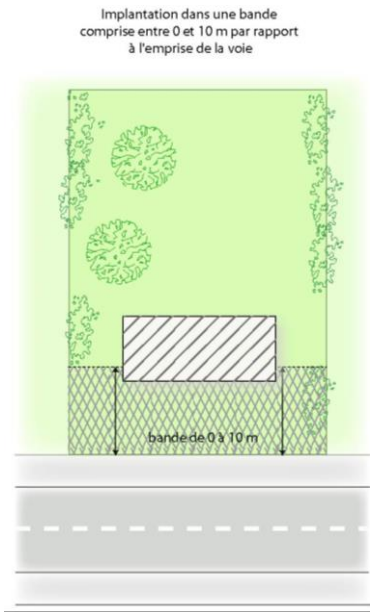
Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementée

ARTICLE U2 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

La façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques qui assurent leur desserte.



Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).

Lorsque les constructions sont édifiées en deuxième rideau, elles devront s'implanter à minimum 10 m des voies existantes.

Les annexes à l'habitation devront s'implanter soit à l'alignement soit à minimum 3 m de l'emprise des voies publiques.

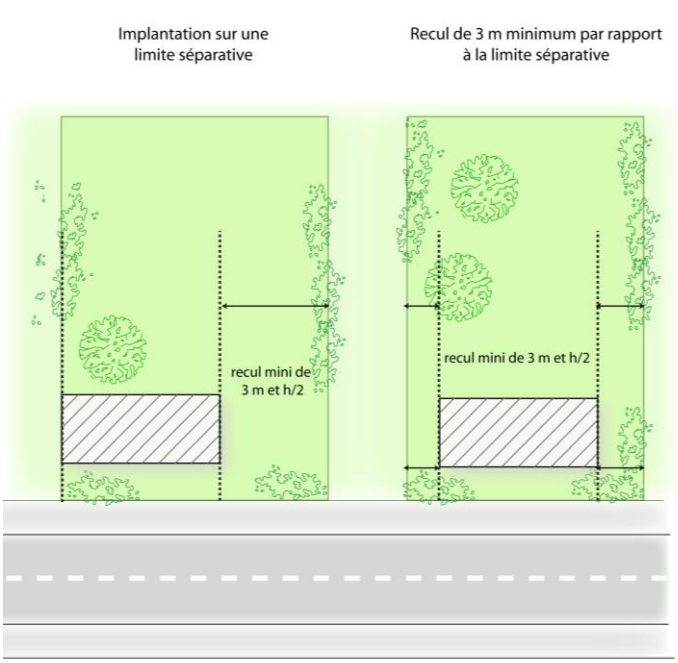
Les bassins des piscines enterrées doivent être implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement des routes départementales augmentée de 1 m par mètre de profondeur du bassin.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement des autres voies.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

ARTICLE U2- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.



En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 4 mètres du sol naturel au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U2- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U2- 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

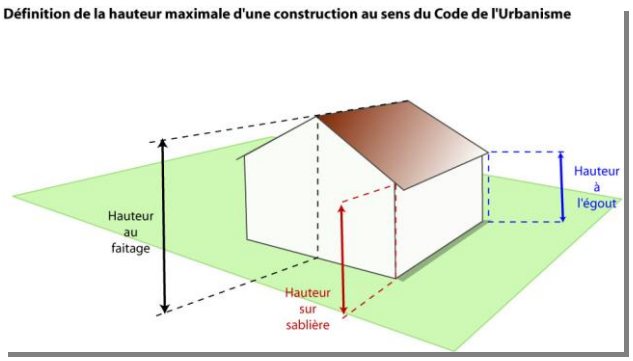
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

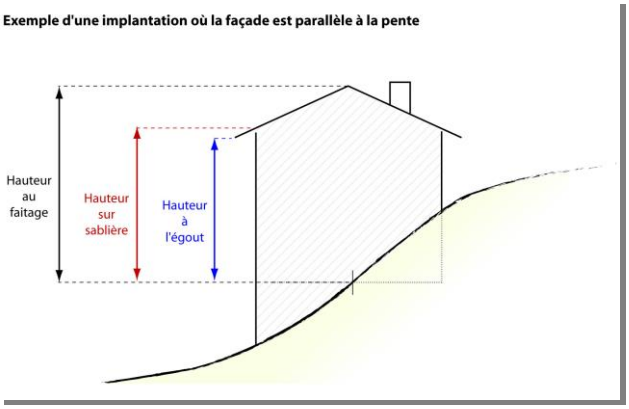
Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

ARTICLE U2- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.



Lorsque la construction est implantée en limite séparative :
La hauteur des constructions mesurée à l'aplomb de cette limite doit être inférieure à 4 m du sol naturel au sommet du toit.
En cas de construction mitoyenne de même hauteur, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m à la sablière ou à l'acrotère du toit (R + 1 + combles).

Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m à la sablière ou à l'acrotère du toit (R + 1 + combles).

Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension d'une construction existante autorisée afin de faciliter l'intégration architecturale de cette extension.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect avec les constructions voisines.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le règlement (cf. article13).

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes …), les couleurs de façades trop vives en dehors de toute conception architecturale intégrée à l'environnement sont proscrites.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, …) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Volumétrie, façade, épanelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

2) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement
Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %
En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
Les débords de toiture seront de type traditionnel.
L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).
Les souches des cheminées seront enduites ou en briques foraines

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Proportions des ouvertures :

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité.
Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure ou leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.
Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.
Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,…) et qu'ils mettent en valeur la construction.
Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.
Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades et de références architecturales extérieures à la région).

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.
Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identiques aux constructions qu'elles jouxtent.
Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des murs de clôtures et limitée à 1,20 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension des clôtures existantes ou de réfection à l'identique.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives.

ARTICLE U2- 12 - STATIONNEMENT

Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus ou restitués. En cas de construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou d'extension de plus de 20 m², le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il ne devra pas être inférieur à 2 places par logement sauf pour les logements à caractère social pour lesquels une seule place est exigée.

ARTICLE U2- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum).

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 15 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haut de tige pour 50 m² de surface. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètres sur rue ou 1,80 mètres en limite séparative.

- ***Eléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme (inventaire « Loi Paysages »)***

Concernant la composition des jardins et des parcs : Les espaces libres seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer

l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

Concernant les plantations des jardins et des parcs : Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre paysager de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

ARTICLE U2- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

CHAPITRE III - ZONE U3

ARTICLE U3- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U3:

- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles,
- Les constructions à usage commercial,
- Les hôtels, résidences hôtelières ou restaurants,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les éoliennes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m².

ARTICLE U3- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les installations à usage d'activités artisanales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité

ARTICLE U3 3 - ACCES ET VOIRIE

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés. Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE U3- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U3 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

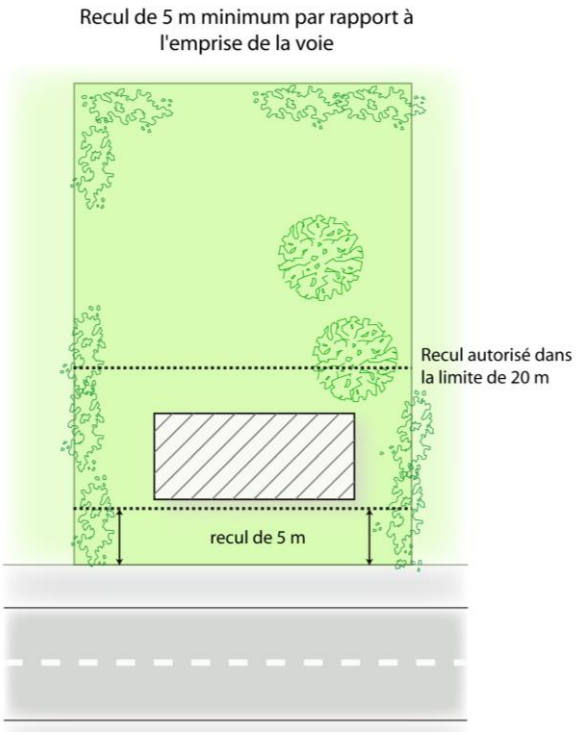
ARTICLE U3 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées :
-A minimum 15 m de l'axe des RD
-A minimum 5 m des autres voies et emprises publiques
En tout état de cause, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A68.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible dès lors que cette extension ne réduit pas la distance comprise entre la façade de la construction et la limite de l'emprise publique.

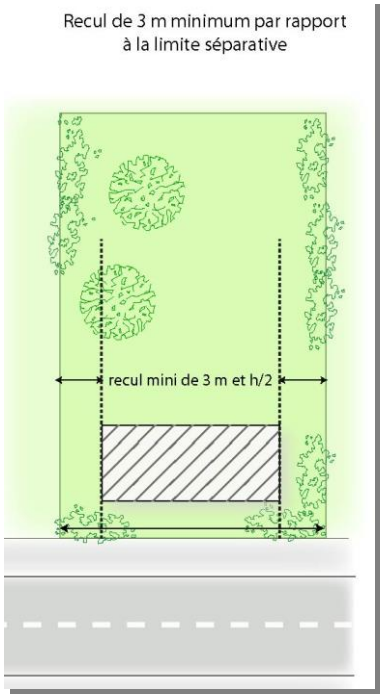
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.



ARTICLE U3- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront édifiées en retrait des limites latérales et de fond de parcelle. La distance comptée entre l'aplomb de la construction et les limites séparatives ne sera pas inférieur à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction avec un minimum de 3 mètres.



Seuls les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 4 mètres au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U3- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U3- 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

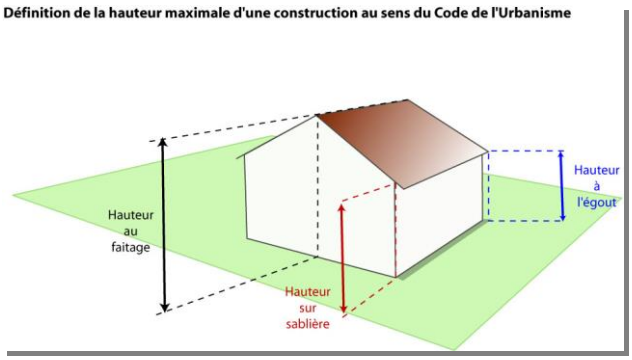
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

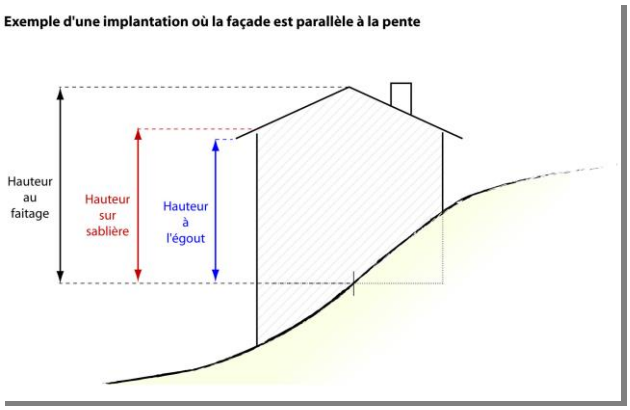
Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

ARTICLE U3- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux)



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.



La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière ou à l'acrotère (R + 1). Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas d'extension dans la continuité d'une construction existante construite de façon régulière afin de faciliter l'intégration architecturale de ladite extension.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE U3-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect avec les constructions voisines.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes …), les couleurs de façades trop vives en dehors de toute conception architecturale intégrée à l'environnement sont proscrites.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, …) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Volumétrie, façade, épanelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.
Dans la mesure ou le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle permettant une inscription au site environnant.
Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.
Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,…) et qu'ils mettent en valeur la construction.
Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.
Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades et de toutes références architecturales extérieures à la région)

3) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.
Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 % sauf pour les vérandas, abris de jardin….
En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
Les débords de toiture seront de type traditionnel.
L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).
Les souches des cheminées seront enduites ou en brique foraine.
La teinte des toitures devra être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures seront idéalement constituées de grilles ou grillages, éventuellement doublés d'une haie végétale, d'essences variées.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures est limitée à 0,60 mètres en façade sur rue et à 1 mètre sur les limites séparatives. Ces murs peuvent être surmontés de grilles, grillages ou dispositifs à clair-voie. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives.

ARTICLE U3- 12 - STATIONNEMENT

Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus ou restitués. En cas de construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou d'extension de plus de 20 m², le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sans être inférieur à 2 places par logements sauf pour les logements à caractère social pour lesquels une seule place est exigée.

ARTICLE U3- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum).

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.
Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.
Dans le cas d'opérations d'ensemble, (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 15 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement.
Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haut de tige pour 50 m² de surface. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.
Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètres sur rue ou 1,80 mètres en limite séparative.

ARTICLE U3- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

CHAPITRE IV - ZONE UX

ARTICLE Ux- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdit dans l'ensemble de la zone UX :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences hôtelières
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ux-2
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière
- Les bâtiments agricoles
- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m².

ARTICLE Ux- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les installations à usage d'activités industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface plancher doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.

ARTICLE Ux- 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour. La plateforme de retournement devra avoir un rayon de 11 mètres minimum.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toutefois, lorsqu'une opération peut être raccordée à plusieurs voies (même sur le long terme en cas de découpage des opérations), la réalisation d'un accès unique avec mise en œuvre d'une simple plate-forme de retournement est interdite.

ARTICLE Ux- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement des eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

3) Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage. Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).
Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

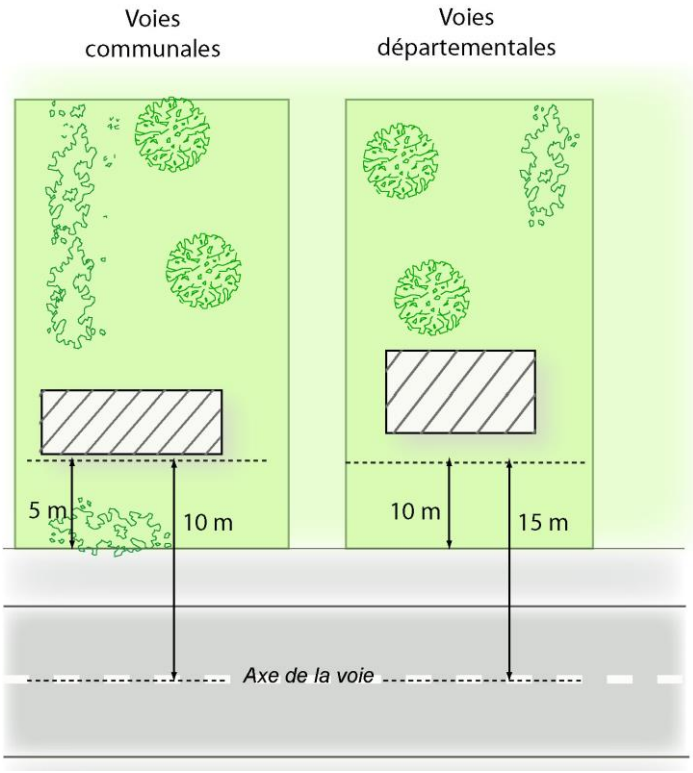
ARTICLE Ux- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ux- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à :

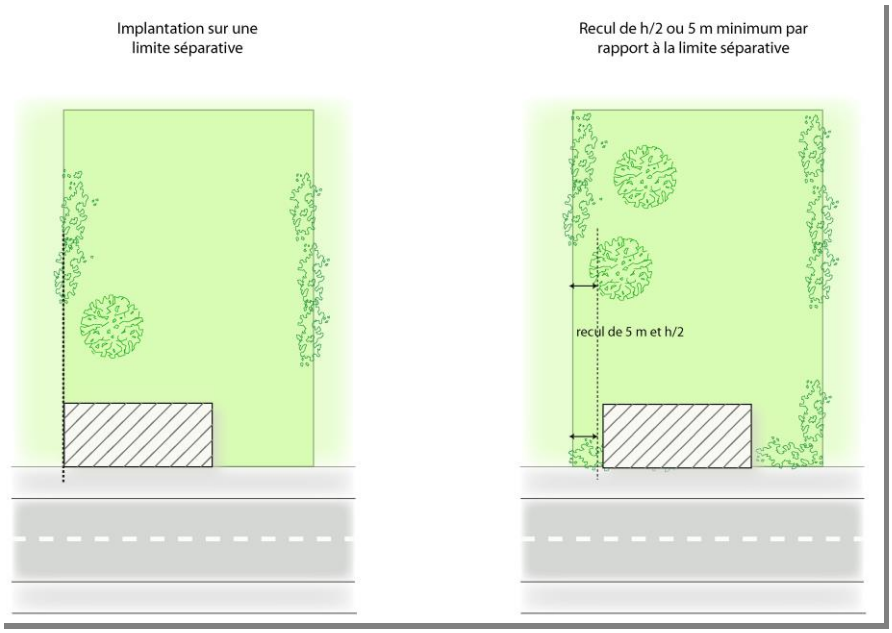
- 15 mètres minimum de part et d'autre de l'axe et 10 m de la limite d'emprise des routes départementales
- 10 mètres minimum de part et d'autre de l'axe et 5 mètres de la limite d'emprise des voies communales



Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,…) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

ARTICLE Ux- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative latérale ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m.



L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,…) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

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

Les constructions implantées sur une même propriété devront respecter un retrait de 4 m minimum les unes par rapport aux autres.

ARTICLE Ux- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE Ux- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux. La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, …) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, …).

ARTICLE Ux- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel et urbain dans lesquels elles sont situées.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, …) est autorisé.

Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Façades

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

Toitures

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le pan de la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

Clôtures

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. Les clôtures (donnant sur la voie ou situées en limite séparative) ne peuvent dépasser 1,2 mètre en mur plein, néanmoins, les murs peuvent être surmontés de grilles ou de dispositifs à clair-voie. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,2 mètres sur voie et à 2,5 mètres sur la limite séparative).

Adaptation des constructions à la topographie.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

ARTICLE Ux- 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE Ux- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 50 m² de surface. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 2,2 mètres sur rue ou 2,5 mètres en limite séparative.

ARTICLE Ux- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE V - ZONE UE

ARTICLE UE- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non liées à l'exercice d'un service public,
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- Les bâtiments industriels,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les résidences hôtelières,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles.
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m².

ARTICLE UE- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations nécessaires aux services publics (gardien). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s). Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UE- 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

ARTICLE UE- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

2. Assainissement

Eaux pluviales

La collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m².

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone UE quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UE- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UE- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à 15 m minimum de part et d'autre de l'axe des routes départementales

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

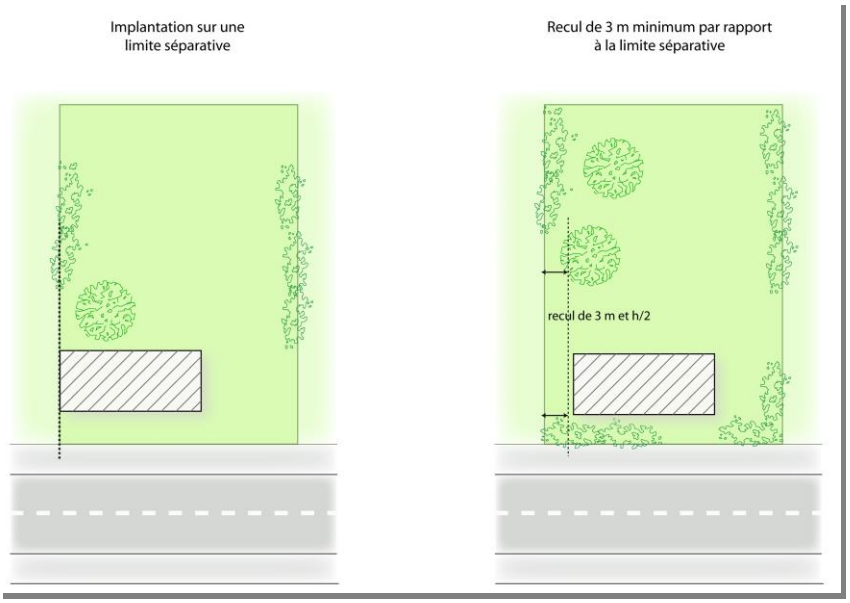
- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.
Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UE- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives
- en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres (D = H/2 et D> ou égal à 3 m minimum).



L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

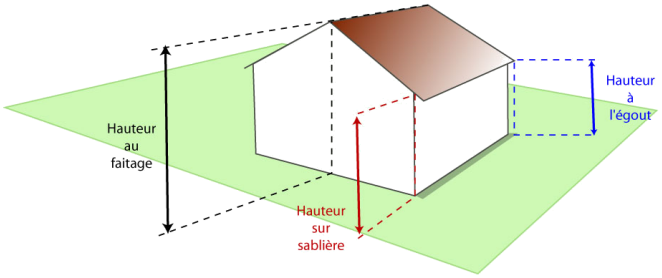
ARTICLE UE- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière du bâtiment.

Définition de la hauteur maximale d'une construction au dens du Code de l'Urbanisme



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à la sablière.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

ARTICLE UE- 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions à haute qualité environnementale (HQE®) est autorisé.

ARTICLE UE- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

ARTICLE UE- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

ARTICLE UE- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont indicées « AU… ». elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	***VOCATION***
AU	*extension à des fins d'habitat*
AUo	*extensions futures à vocation d'habitat nécessitant une révision du PLU*

CHAPITRE VI - ZONE AU

ARTICLE AU- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble des secteurs AU :

- Les bâtiments industriels, artisanaux ou entrepôts et toute construction ou installation qui ne sont pas compatible avec le voisinage des habitations, notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges
- Les dépôts de toute nature
- Les bâtiments agricoles
- Les commerces et entrepôts de plus de 300 m² de surface de plancher au sol
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m².

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone AU (AU et AUa) :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, dans l'ensemble de la zone AU, à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot (secteur complet de la zone AU). Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ladite unité.

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement (pièce 3 du dossier PLU).

Dans le seul secteur AUa :

Au sens de l'article L123-2 alinéa b du Code de l'urbanisme, sur la zone identifiée au plan de zonage, toute opération devra consacrer 100 % du programme à la création de logements sociaux

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un chemin d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi crées.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés. Les principes de desserte transcrits dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés, tout comme les indications sur le profil des voies attendus.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...); Par ailleurs elles intègreront en supplément dimensionnel des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles (cette circulation peut néanmoins être réalisée en discontinuité de la voie). Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE AU- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.
En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Pour toute opération réalisée sur un terrain d'assiette de plus de 5 000 m², les eaux pluviales seront collectées et traitées sur place. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Eaux usées

Dans les zones AU, quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE AU- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

La façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies qui assurent leur desserte.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Lorsque les constructions sont édifiées en deuxième rideau, elles devront s'implanter à minimum 10 m de l'alignement des voies existantes.

Les annexes à l'habitation devront s'implanter soit à l'alignement soit à minimum 3 m de l'emprise des voies publiques.

Les bassins des piscines enterrées doivent être implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement des routes départementales augmentée de 1 m par mètre de profondeur du bassin.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement des autres voies.

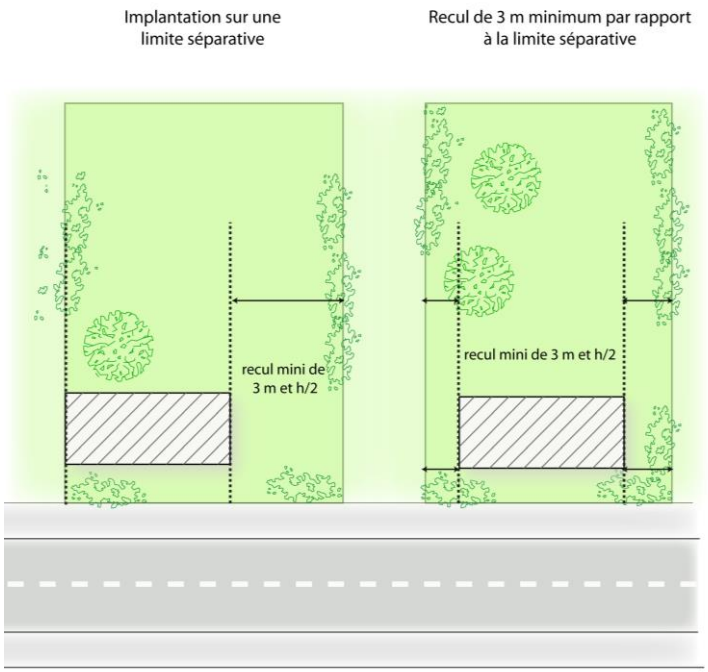
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

ARTICLE AU- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble des secteurs AU :

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.



Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 4 mètres du sol naturel au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble des secteurs AU :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

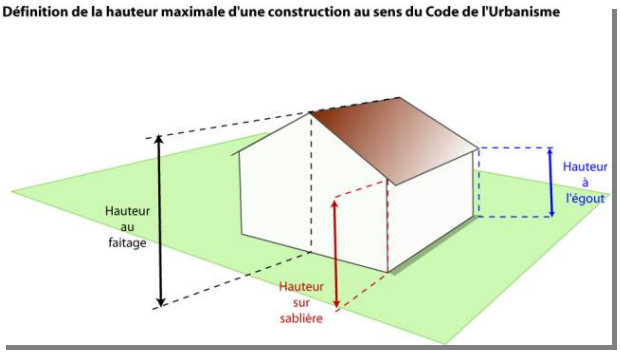
L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AU- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative :
La hauteur des constructions mesurée à l'aplomb de cette limite doit être inférieure à 4 m du sol naturel au sommet du toit.



En cas de construction mitoyenne de même hauteur, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m à la sablière ou à l'acrotère du toit (R + 1 + combles).

Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m à la sablière ou à l'acrotère du toit (R + 1 + combles).

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect avec les constructions voisines.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes …), les couleurs de façades trop vives en dehors de toute conception architecturale intégrée à l'environnement sont proscrites.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, …) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Volumétrie, façade, épanelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.
Dans la mesure ou le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 % sauf pour les vérandas, abris de jardin….
En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
Les débords de toiture seront de type traditionnel.
L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).
Les souches des cheminées seront enduites ou en brique foraine.
La teinte des toitures devra être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle permettant une inscription au site environnant.
Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.
Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique.
Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références architecturales extérieures à la région)

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.
D'une manière générale, elles seront maçonnées d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Dans l'ensemble des secteurs AU, la hauteur des murs de clôtures et limitée à 1,20 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. Ils pourront être surmontés de dispositifs à clair-voie mais la hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,80 m.

Les clôtures végétalisées seront à privilégier dans les secteurs d'une densité inférieure à 12 logements à l'hectare.

ARTICLE AU- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les ratios suivant devront être respectés.

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher
En habitat collectif	1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher

Au-delà de ces ratios, une place par tranche de 250 m² de surface de plancher en accès libre devra être créée dans les opérations d'aménagement de plus de 450 m² de surface de plancher.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

Par ailleurs, pour les immeubles d'au moins 250 m² de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en Rez-de-chaussée dans un garage abrité et fermé.

ARTICLE AU- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble des secteurs AU

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essences locales.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Les parties non construites seront obligatoirement plantées

Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 10 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de surface. Est privilégié la plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée d'agglomération à condition de ne pas gêner la visibilité des accès.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,4 m sur rue ou 1,80 m en limite séparative. Elles seront idéalement constituées d'espèces variées, panachées et à feuilles caduques aux 2/3 minimum.

ARTICLE AU- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

CHAPITRE VII - ZONE AU0

ARTICLE AU0 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones AU0, quel qu'en soit l'usage, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE AU0 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU0 - 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

Zones agricoles

Les zones agricoles sont indicées « A… ».

DENOMINATION	***VOCATION***
A	*Zones à vocation agricoles*
Ap	*Secteurs agricoles paysagers*
A1	*Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles*
A3	*Secteur destiné aux activités artisanales isolées à l'intérieur des grands espaces agricoles*

CHAPITRE VIII- ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A2 est interdite.

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

Dans la zone A, hors secteurs Ap, A1, A3 :

Sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.
- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pylône, …) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou à l'aménagement des abords des constructions
- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus. Les clôtures agricoles ne sont pas règlementées.
- Certains espaces (jardins, parcs, zones vertes, etc.) ou éléments de patrimoine (statues, façades,…) sont identifiés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions associées à cette identification sont fixées dans le présent règlement (article 13)

Le changement de destination des constructions repérées au plan de zonage dans la limite de deux logements par unité foncière. Ce changement de destination ne devra pas compromettre l'exploitation agricole. Il sera à destination d'habitation, d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes…) ou d'activité compatible avec l'habitat.

La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, …) sans création de logement. La surface des annexes est limitée à 50 m² de surface de plancher.

L'extension et la surélévation des habitations existantes dans la limite de 50 % de la surface de plancher initiale ou de 230 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les seuls secteurs Ap :

Sont autorisés dans les secteurs Ap :

- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pylône, …) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les seuls secteurs A1 :

Sont autorisés dans les secteurs A1 :

- Le changement de destination des constructions repérées au plan de zonage dans la limite de deux logements par unité foncière. Ce changement de destination ne devra pas compromettre l'exploitation agricole. Il sera à destination d'habitation, d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes…) ou d'activité compatible avec l'habitat.
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

  -pour les constructions à usage d'habitation de moins de 100 m² de surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante ;

  -pour les constructions à usage d'habitation de 100 m² et plus de surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante ;

  -les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 50 m² de surface de plancher par logement.

- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les seuls secteurs A3 :

Sont autorisés dans les secteurs A3 :

- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, …) sans création de logement. La surface des annexes est limitée à 50 m² de surface de plancher.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale ou de 230 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :

  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'activités artisanales dans la limite de 50 % de la superficie initiale à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Le regroupement des accès sera favorisé sur la RD123. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.
Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur

évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 100 m minimum de part et d'autre de l'axe de l'A68
- 15 m des axes des routes départementales, et retrait porté à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement.
- 10 m de l'axe des autres voies

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs A et Ap:

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Dans les secteurs A1 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.
Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,…) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés.

Dans les secteurs A3 :
Les constructions doivent s'implanter :
Soit en limite séparative latérale
Soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec minimum de 3 m des autres limites séparatives
Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,…) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés.

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

Non réglementé.
Les annexes à l'habitation doivent être situées à 25 m au plus de l'habitation. Cette distance est comptée du pied des 2 façades les plus proches.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

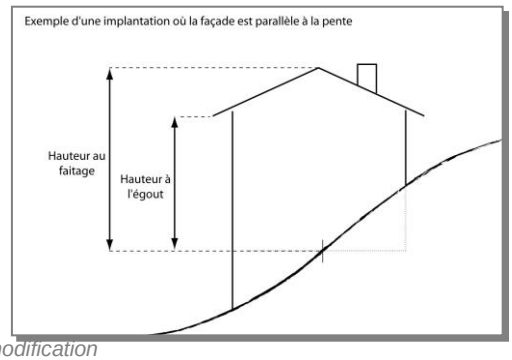
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) pour les bâtiments agricoles et à l'égout pour les constructions à usage d'habitation.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.



Dans l'ensembles de la zone et des secteurs

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m du sol naturel à l'égout du toit

Dans les seuls secteurs Ap

Non règlementé.

Dans la seule zone A:

La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 10 m au faîtage concernant les bâtiments agricoles et limitée à 6 m à la sablière pour les constructions à usage d'habitation.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves …). Dans le cas de l'édification d'éléments ponctuels, ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, …).

Dans les seuls secteurs A1 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, …).

Dans les seuls secteurs A3 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 m au faîtage ou 3,5 m à l'acrotère.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, …).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs A et Ap :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les bardages de couleurs claires seront à éviter et l'aspect mat soutenu sera favorisé.

Les bâtiments agricoles devront être fermés sur trois côtés au moins ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à des besoins agricoles.

Les nouvelles constructions à usage agricole devront être obligatoirement entourées d'une haie arbustive de 3 à 6 mètres de haut.

Les toitures des nouvelles constructions à usage agricole devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3. Les couleurs d'aspect sombre sont préconisés pour les toitures
La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation

Dans les secteurs A3 :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les bardages de couleurs claires seront à éviter et l'aspect mat soutenu sera favorisé.

Les bâtiments d'activités devront être fermés sur trois côtés au moins ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à des besoins agricoles.

Les toitures des constructions à usage d'activités artisanales devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3. Les couleurs d'aspect sombre sont préconisés pour les toitures
La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation

Dans les secteurs A1 :

L'expression architecturale

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1) Volumétrie, façade, épanelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Matériaux :
La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

Éléments de toiture :
L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

2) Façades

Matériaux et couleurs :
Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Éléments rapportés :
Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

3) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain
Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
Les clôtures maçonnées sont interdites.
La hauteur des murs de clôtures et limitée à 0,20 mètres en façade sur voie et à 0,6 mètres sur les limites séparatives.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront prioritairement adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants : tamaris, arbousiers, chênes verts, frênes, prunelliers, bourdaines, merisiers, érables, cormiers, chênes…

- ***Eléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme (inventaire « Loi Paysages »)***

Concernant la composition des jardins et des parcs : Les espaces libres seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

Concernant les plantations des jardins et des parcs : Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre paysager de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zones naturelles

Les zones naturelles sont indicées « N… ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	***VOCATION***
N	*Zone naturelle et forestières à préserver*
N1	*Zone naturelle dans laquelle des habitations sont présentes*
N2	*Zone naturelle pouvant recevoir des installations sportives et de loisirs*
N5	*Zone prévue pour la création d'une station d'épuration*

CHAPITRE IX- ZONE N

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article N2 est interdite.

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

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

Dans l'ensemble de la zone naturelle, tous secteurs confondus :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les secteurs N :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les aménagements de pistes cyclables ou piétonnes
- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'opération
- Certains espaces (jardins, parcs, zones vertes, etc.) ou éléments de patrimoine (statues, façades, …) sont identifiés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions associées à cette identification sont fixées dans le présent règlement (article 13).

Dans le secteur N1

- le changement de destination des constructions existantes dans la limite de deux logements par unité foncière. Ce changement de destination ne devra pas compromettre l'exploitation agricole.

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

  -pour les constructions à usage d'habitation de moins de 100 m² de surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante ;

  -pour les constructions à usage d'habitation de 100 m² et plus de surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante ;

  -les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 50 m² de surface de plancher par logement.

- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

Dans le secteur N2 :

- Les bâtiments liés à l'exploitation des installations sportives et de loisirs, notamment pour la pratique et l'entretien du golf
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité ou à l'activité de gardiennage. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du ou des bâtiments à usage d'activité.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers.
- Les affouillements et exhaussements de sols rendus nécessaires pour l'aménagement du site et la pratique des activités sportives.

Dans le secteur N5 :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de la station d'épuration
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou à l'exploitation de la station d'épuration

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Tout nouvel accès non aménagé est interdit sur les voies de catégorie 1 dont la liste est fixée par arrêté préfectoral.

Le regroupement des accès sera favorisé pour les voies de catégories 2 et supérieures. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les secteurs N :

Sans objet.

Dans les secteurs N1, N2, N5 :

1) Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

2) Assainissement

Eaux pluviales

La collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m².

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs N :

Sans objet.

Dans les secteurs N1, N2 et N5 :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 100 m minimum de part et d'autre de l'axe de l'A68
- 15 m des axes des routes départementales, et retrait porté à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement.
- 10 m de l'axe des autres voies

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, tous secteurs confondus :

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,…) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés.

Dans les secteurs N :

Sans objet.

Dans le secteur N1 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs N2 :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs N5 :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Les annexes à l'habitation doivent être situées à 25 m au plus de l'habitation. Cette distance est comptée du pied des 2 façades les plus proches.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Dans les secteurs N, N2 et N5 :

Non réglementé.

Dans les secteurs N1 :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à **30 %.**

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur N :

Non réglementé

Dans le secteur N1, N2 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à **la sablière.**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, …).

Dans les secteurs N5 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 3 m à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, …).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'expression architecturale

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1) Volumétrie, façade, épanelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Matériaux :
La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

Éléments de toiture :
L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

2) Façades

Matériaux et couleurs :
Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Éléments rapportés :
Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

3) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain
Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
Les clôtures maçonnées sont interdites.
La hauteur des murs de clôtures et limitée à 0,20 mètres en façade sur voie et à 0,6 mètres sur les limites séparatives.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions règlementaires en vigueur.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, les arbres devront être remplacés (sur la base de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu) sur la parcelle d'origine.

- ***Eléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme (inventaire « Loi Paysages ») :***

Concernant la composition des jardins et des parcs : Les espaces libres seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

Concernant les plantations des jardins et des parcs : Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre paysager de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.