



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

📍 1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
☎ 05.63.41.18.43
✉ sebastien.charruyer@urba2d.com

Département du Tarn

Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BERNAC

Modification N°1 du PLU soumise à l'enquête publique
par arrêté communautaire en date du

M. le Président : Paul SALVADOR

4. REGLEMENT ECRIT



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

Département du Tarn

Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BERNAC

Modification N°1 du PLU soumise à l'enquête publique
par arrêté communautaire en date du

M. le Président : Paul SALVADOR

4.1. REGLEMENT ECRIT AVANT MODIFICATION

SOMMAIRE

Sommaire.....	1
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISES.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	17
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	25

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBANISEES**

Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone U2

ARTICLE 1 U2 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2 U2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Dans la zone U2 (hors secteur) :

- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, ainsi que les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances au voisinage et qu'elles correspondent aux besoins de la vie et à la commodité des habitants.
- Les annexes des constructions existantes (hors piscine) et les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, ainsi que les installations classées devront avoir une surface de plancher inférieure à 50 m² à la date d'approbation du PLU.
- La réhabilitation, l'aménagement, l'extension, la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques peuvent être autorisés à condition de ne pas dénaturer l'élément lorsqu'il s'agit d'une construction et de respecter la réglementation en vigueur

Dans le secteur U2e uniquement :

- Les constructions et installations doivent être nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- La réhabilitation, l'aménagement, l'extension, la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques peuvent être autorisés à condition de ne pas dénaturer l'élément lorsqu'il s'agit d'une construction et de respecter la réglementation en vigueur

ARTICLE 3 U2 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque les lots à bâtir sont jumelés, les accès doivent être regroupés sauf en cas de contraintes topographiques ou de visibilité.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées à l'opération et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE 4 U2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou des fossés.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher.

b) Eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 U2 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone :

Sans objet.

ARTICLE 6 U2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- à 10 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- à une distance des autres voies publiques, comprise entre 5 et 10 mètres mesurée de l'alignement des voies au pied de la façade pour la construction principale.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Les aménagements et les extensions des constructions existantes pourront se faire dans le prolongement du bâtiment à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Les annexes devront s'implanter à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques (voies communales et chemins ruraux).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 7 U2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 8 U2 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

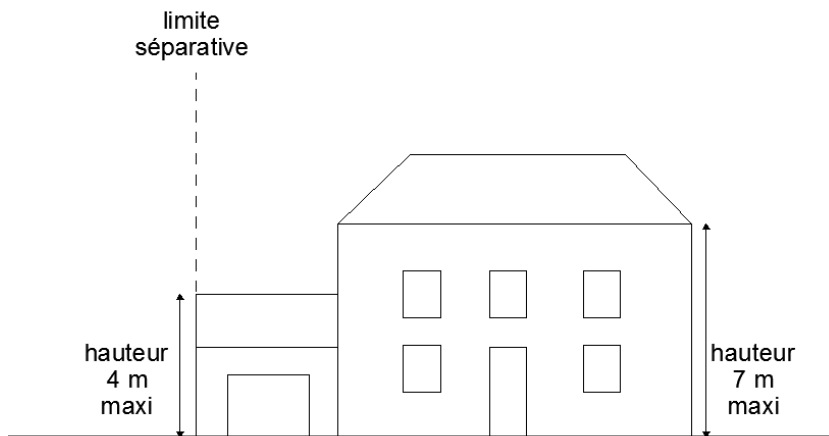
Non réglementé.

ARTICLE 9 U2 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 U2 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. En outre, les constructions établies en limite séparatives ne doivent pas dépasser 4 mètres du sol naturel jusqu'au sommet de la construction. Cette hauteur est mesurée à l'aplomb de la limite séparative.
La hauteur des éoliennes domestiques est limitée à 12 mètres.



Dans le cas de reconstruction ou d'extension, la hauteur du bâtiment existant ou d'origine pourra être conservée.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 11 U2 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger :

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie peuvent être exemptées des règles ci-après dès lors qu'une notice explicative justifie l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les constructions traditionnelles doivent respecter les règles ci-dessous :

Enduits et parements des constructions et des clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les teintes des enduits et parements devront respecter le nuancier en annexe du rapport de présentation.

Toitures

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.

Les nouvelles constructions seront couvertes en tuile canal traditionnelle ou tuile mécanique d'aspect similaire de teinte vieillie s'harmonisant aux anciens toits. Pour les constructions existantes en tuiles plates mécaniques, l'utilisation de ce même type de tuiles est autorisée.

Les vérandas, les fenêtres de toit, les abris de jardin, les panneaux solaires..., ne sont pas concernés par ces règles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte environnant.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

En alignement des voies et emprises publiques, les murs en maçonnerie ne devront pas excéder 60 cm du sol naturel. La clôture totale ne devra pas dépasser 2 mètres. En limite séparative la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 12 U2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à une place par logement. Au minimum une place de stationnement devra être située au droit de l'accès (sauf contrainte topographique ou de visibilité).

ARTICLE 13 U2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Les surfaces de stationnement doivent être réalisées de manière à limiter le ruissellement.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus doivent être végétalisés. Les enrochements de plus de 1 mètre de hauteur sont interdits.

Les éléments de paysage identifiés doivent être conservés.

ARTICLE 14 U2 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Sans objet.

ARTICLE 15 U2- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 U2- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone AU1

ARTICLE 1 AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions non intégrées à une opération d'ensemble.
- Les constructions à usage agricole, industriel et artisanal,
- Les installations classées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 2 AU1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre la totalité de la zone.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation. L'opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 8 lots ou logements.
- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.

ARTICLE 3 AU1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public:

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque les lots à bâtir sont jumelés, les accès doivent être regroupés sauf en cas de contraintes topographiques ou de visibilité.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, de plus de 40 mètres, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 mètres de diamètre intérieur).

Les voies primaires des opérations d'aménagement d'ensemble doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres d'emprise et 5 mètres de bande de roulement. La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

3 - Allées piétonnes et cyclistes

Toute voie nouvelle sera pourvue, au minimum, d'une circulation piétonne latérale.

ARTICLE 4 AU1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement:

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou fossé.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher.

b) Eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 AU1 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone:

Sans objet.

ARTICLE 6 AU1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement des voies publiques, mesurée à compter du pied de la façade pour la construction principale. Les annexes peuvent s'implanter librement dès lors qu'elles ne réduisent pas la visibilité des accès et des voies.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 7 AU1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 8 AU1 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

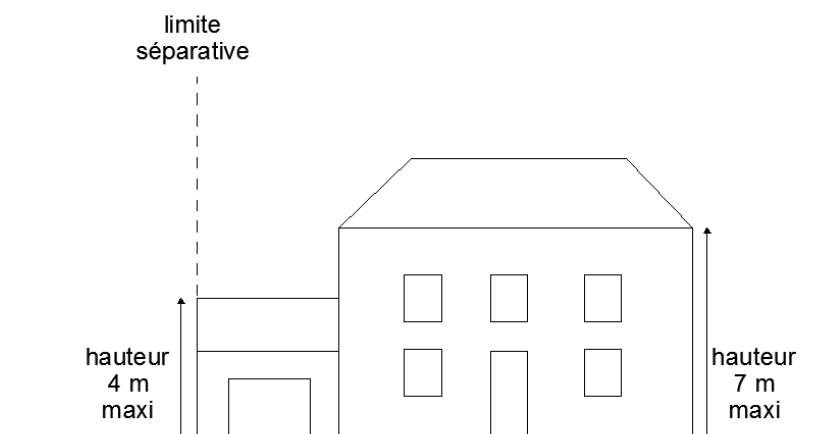
ARTICLE 9 AU1 - Emprise au sol des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE 10 AU1 - Hauteur maximale des constructions:

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. En outre, les constructions établies en limite séparatives ne doivent pas dépasser 4 mètres du sol naturel jusqu'au sommet de la construction. Cette hauteur est mesurée à l'aplomb de la limite séparative.

La hauteur des éoliennes domestiques est limitée à 12 mètres.



Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 11 AU1 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger :

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie peuvent être exemptées des règles ci-après dès lors qu'une notice explicative justifie l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les constructions traditionnelles doivent respecter les règles ci-dessous :

Enduits et parements des constructions et des clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les teintes des enduits et parements devront respecter le nuancier en annexe du rapport de présentation.

Toitures

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.

Les nouvelles constructions seront couvertes en tuile canal traditionnelle ou tuile mécanique d'aspect similaire de teinte vieillie s'harmonisant aux anciens toits.

Les vérandas, les fenêtres de toit, les abris de jardin, les panneaux solaires..., ne sont pas concernés par ces règles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte environnant.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

En alignement des voies et emprises publiques, les murs en maçonnerie ne devront pas excéder 60 cm du sol naturel. La clôture totale ne devra pas dépasser 2 mètres. En limite séparative la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 12 AU1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Au minimum une place de stationnement devra être située au droit de l'accès (sauf contrainte topographique ou de visibilité). Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il sera exigé une place supplémentaire de stationnement pour 2 lots à l'exception des logements à caractère social.

Les immeubles de bureaux et d'habitation doivent comporter au minimum 1 place de stationnement vélo par logement ou par bureau.

ARTICLE 13 AU1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés:

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il sera exigé au moins 5 % de la surface de l'opération en espaces verts.

Les surfaces de stationnement doivent être réalisées de manière à limiter le ruissellement.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus doivent être végétalisés. Les enrochements de plus de 1 mètre de hauteur sont interdits.

Les éléments de paysage identifiés doivent être conservés.

ARTICLE 14 AU1 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10:

Sans objet.

ARTICLE 15 AU1- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 AU1- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone AU0

ARTICLE 1 AU0 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.

ARTICLE 2 AU0 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

Non réglementé.

ARTICLE 3 AU0 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Non réglementé.

ARTICLE 4 AU0 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

Non réglementé.

ARTICLE 5 AU0 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone :

Sans objet.

ARTICLE 6 AU0 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne doit pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.).

ARTICLE 7 AU0 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne doit pas porter atteinte aux paysages.

ARTICLE 8 AU0 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 AU0 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 AU0 - Hauteur maximale des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 11 AU0 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger :

Non réglementé.

ARTICLE 12 AU0 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Non réglementé.

ARTICLE 13 AU0 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Non réglementé.

ARTICLE 14 AU0 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Sans objet.

ARTICLE 15 AU0- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 AU0- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

Chapitre 4 - Règlement applicable à la zone A et aux secteurs A2, A3, A4 et Ap

ARTICLE 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans la zone A (hors secteur) :

Toutes les constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et celles référencées à l'article 2.

Dans le secteur A2 :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et de celles visées à l'article 2.

Dans le secteur A3 :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et de celles visées à l'article 2.

Dans le secteur A4 :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et de celles visées à l'article 2.

Dans le secteur Ap :

Toutes les constructions autres que celles référencées à l'article 2.

ARTICLE 2 A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

Dans la zone A et les secteurs :

- La réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée, la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques peuvent être autorisés à condition de ne pas dénaturer l'élément lorsqu'il s'agit d'une construction et de respecter la réglementation en vigueur.

Dans la zone A (hors secteur) :

- Les constructions et installations doivent être nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception :
 - Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
 - De l'adaptation, de l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que des changements de destination identifiés sur les documents graphiques.
- L'extension des constructions à usage d'habitation est limitée à 50 m² de surface de plancher de construction existante. Ils doivent :
 - s'intégrer au contexte paysager.
 - ne pas compromettre l'exploitation agricole.
 - présenter les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.

- Les changements de destination identifiés par une étoile bleue doivent avoir un usage d'habitation, d'hébergement ou d'artisanat compatible au voisinage des lieux habités.
- Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas compromettre le caractère agricole de la zone et doivent être nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion des eaux pluviales.
- La réalisation de construction à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole doit être située à proximité des bâtiments d'exploitation agricole.

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.
- Les constructions et aménagements ne devront pas scinder les corridors identifiés sur le document graphique.

Dans la zone inondable mentionnée sur le règlement graphique :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des 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 sécurité ou à la salubrité publique. Les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

Dans le secteur A2 :

- Les constructions à usage d'artisanat, les dépôts liés à ces activités sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le voisinage des lieux habités ne compromettent pas l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement les extensions et les adaptations des constructions existantes, ainsi que les annexes sont autorisés dès lors qu'elles sont desservies en voirie et réseaux pour les constructions qui le nécessitent.
- Les extensions des constructions existantes sont limitées à 50 m² de surface de plancher de construction.
- La construction d'annexes (garages, abris de jardins...) à condition qu'elle soit située sur le terrain d'emprise et à proximité de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité et limitée à 50 m² de surface de plancher.

Dans le secteur A3 :

- L'extension des constructions à usage d'artisanat est autorisée sous réserve qu'elle soit compatible avec le voisinage des lieux habités et ne compromettent pas l'exploitation agricole. La construction d'habitation doit être nécessaire à l'activité artisanale.
- Les extensions et les adaptations des constructions existantes ainsi que les annexes, sont autorisés dès lors qu'elles sont desservies en voirie et réseaux pour les constructions qui le nécessitent.
- Les extensions des constructions existantes sont limitées à 30% de la surface de plancher de la construction.
- La construction d'annexes doit être nécessaire à l'activité artisanale.

Dans le secteur A4 :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et aux activités équestres dès lors qu'elles sont desservies en voirie et réseaux pour les constructions qui le nécessitent et ne compromettent pas l'exploitation agricole. La construction d'habitation et des annexes doit être nécessaire à l'activité équestre.
- Les extensions des constructions existantes sont limitées à 30% de la surface de plancher de la construction.

Dans le secteur Ap :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

ARTICLE 3 A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Tout terrain doit disposer d'un accès au domaine public.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

ARTICLE 4 A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans les fossés existants. Les flux rejetés doivent être adaptés à la capacité du fossé.

b) Eaux usées

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

ARTICLE 5 A - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone:

Sans objet.

ARTICLE 6 A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:

Les constructions doivent être édifiées :

- à 15 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.), au voisinage et à la qualité du site et des monuments.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant et sans diminuer la visibilité aux abords des voies.

ARTICLE 7 A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans la zone A et les secteurs A3, A4 et Ap:

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Dans le secteur A2 :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

En cas d'extension d'une construction existante, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

ARTICLE 8 A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 A - Emprise au sol des constructions :

Dans la zone A uniquement :

Dans les continuités écologiques, l'emprise au sol est limitée 300 m².

Dans les secteurs A2, A3 et A4:

L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE 10 A - Hauteur maximale des constructions :

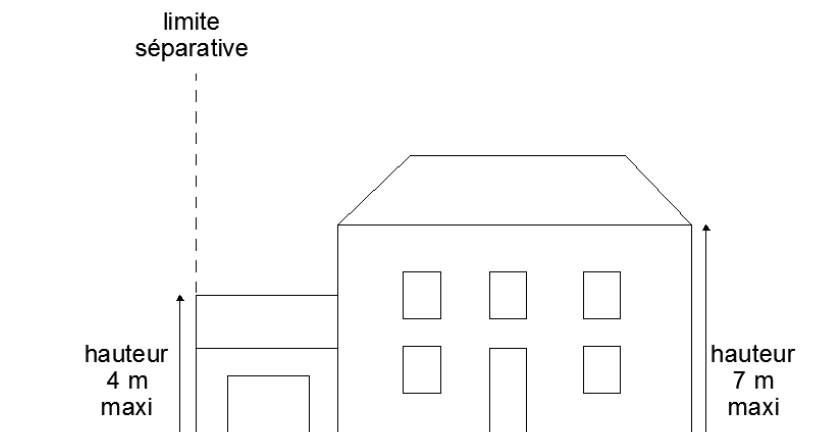
Constructions à usage agricole :

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres du sol naturel au sommet de la construction.

Constructions à usage d'habitation et d'activité compatible avec l'habitat :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. En outre, les constructions établies en limite séparatives ne doivent pas dépasser 4 mètres du sol naturel jusqu'au sommet de la construction. Cette hauteur est mesurée à l'aplomb de la limite séparative.

La hauteur des éoliennes domestiques est limitée à 12 mètres.



Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En cas d'extension d'une construction existante de plus de 7 mètres de hauteur, celle-ci pourra se faire dans le prolongement de la hauteur du bâtiment.

ARTICLE 11 A - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger :

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie peuvent être exemptées des règles ci-après dès lors qu'une notice explicative justifie l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les constructions traditionnelles doivent respecter les règles ci-dessous :

Toitures

Constructions à usage d'activités agricoles et équestre :

Les teintes et pentes des toitures doivent participer à leur intégration dans l'environnement.

Constructions à usage d'habitation et d'artisanat :

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.

Les bâtiments anciens existants devront conserver le système de tuile canal traditionnelle.

Les nouvelles constructions seront couvertes en tuile canal traditionnelle ou tuile mécanique d'aspect similaire de teinte vieillie s'harmonisant aux anciens toits.

Les vérandas, les fenêtres de toit, les abris de jardin, les panneaux solaires..., ne sont pas concernés par ces règles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte environnant.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Constructions à usage d'activités agricoles et équestre:

Les bâtiments supports d'activités, pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Constructions à usage d'habitation et d'artisanat :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les teintes des enduits et parements devront respecter le nuancier en annexe du rapport de présentation.

Façades

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (généralistes, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés à l'identique.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

En alignement des voies et emprises publiques, les murs en maçonnerie ne devront pas excéder 60 centimètres du sol naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux murs en pierre de pays apparente qui ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur.

En limite séparative la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 12 A - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE 13 A - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés:

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés à l'exception des plateformes de stockage et de manoeuvre.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités sont imposées afin de limiter l'impact paysager.

Les plantations et clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

Dans les continuités écologiques

Les haies identifiées doivent être conservées. Leur suppression dûment justifiée peut être autorisée sous réserve d'une replantation d'une surface et d'une densité équivalente.

Les platanes peuvent être supprimés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

ARTICLE 14 A - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10:

Sans objet.

ARTICLE 15 A- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 A- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**

Chapitre 5 - Règlement applicable à la zone N

ARTICLE 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles liées et nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et de celles visées à l'article 2.

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

Les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

ARTICLE 2 N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

En dehors des continuités écologiques, les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent au contexte paysager et qu'ils soient nécessaires à la gestion des eaux pluviales et aux infrastructures routières.

Les installations d'irrigations peuvent être autorisées dès lors qu'elles préservent la ripisylve.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne doivent pas compromettre l'exploitation agricole et les espaces naturels et forestier.

Dans la zone inondable mentionnée sur le règlement graphique :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des 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 sécurité ou à la salubrité publique.

Les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

ARTICLE 3 N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Tout terrain doit disposer d'un accès au domaine public.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

ARTICLE 4 N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel:

1 - Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans les fossés existants.

b) Eaux usées

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE 5 N - Superficie minimale des terrains constructibles:

Sans objet.

ARTICLE 6 N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à 15 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- soit à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc...).

ARTICLE 7 N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à 5 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 8 N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 N - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 N - Hauteur maximale des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 11 N - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger :

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 N - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Non réglementé.

ARTICLE 13 N - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés:

Dans les continuités écologiques

Les haies et les boisements identifiés doivent être conservés. Leur suppression dûment justifiée peut être autorisée sous réserve d'une replantation d'une surface et d'une densité équivalente.

ARTICLE 14 N - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10 :

Sans objet.

ARTICLE 15 N- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 N- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

Département du Tarn

Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BERNAC

Modification N°1 du PLU soumise à l'enquête publique
par arrêté communautaire en date du

M. le Président : Paul SALVADOR

4.2. REGLEMENT ECRIT MODIFIE

SOMMAIRE

Sommaire.....	1
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISES.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	25

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBANISEES**

Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone U2

ARTICLE 1 U2 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2 U2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Dans la zone U2 (hors secteur) :

- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, ainsi que les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances au voisinage et qu'elles correspondent aux besoins de la vie et à la commodité des habitants.
- Les annexes des constructions existantes (hors piscine) et les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, ainsi que les installations classées devront avoir une surface de plancher inférieure à 50 m² à la date d'approbation du PLU.
- La réhabilitation, l'aménagement, l'extension, la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques peuvent être autorisés à condition de ne pas dénaturer l'élément lorsqu'il s'agit d'une construction et de respecter la réglementation en vigueur

Dans le secteur U2e uniquement :

- Les constructions et installations doivent être nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- La réhabilitation, l'aménagement, l'extension, la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques peuvent être autorisés à condition de ne pas dénaturer l'élément lorsqu'il s'agit d'une construction et de respecter la réglementation en vigueur

ARTICLE 3 U2 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque les lots à bâtir sont jumelés, les accès doivent être regroupés sauf en cas de contraintes topographiques ou de visibilité.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées à l'opération et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE 4 U2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou des fossés.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher.

b) Eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 U2 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone :

Sans objet.

ARTICLE 6 U2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- à 10 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- à une distance des autres voies publiques, comprise entre 5 et 10 mètres mesurée de l'alignement des voies au pied de la façade pour la construction principale.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Les aménagements et les extensions des constructions existantes pourront se faire dans le prolongement du bâtiment à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Les annexes devront s'implanter à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques (voies communales et chemins ruraux).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 7 U2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 8 U2 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

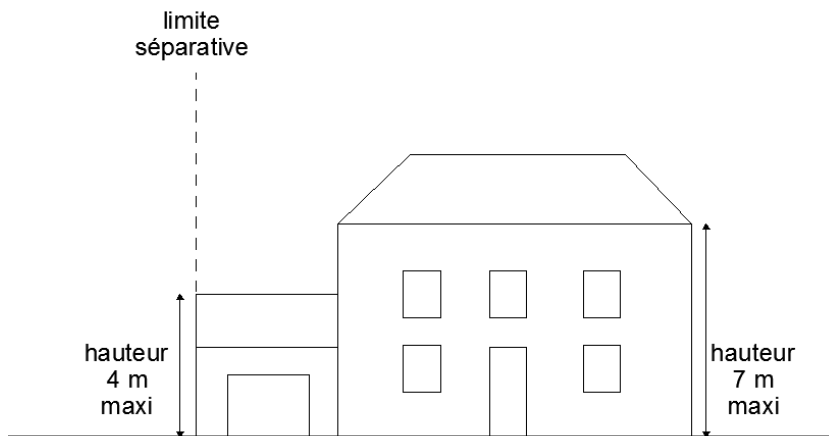
Non réglementé.

ARTICLE 9 U2 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 U2 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. En outre, les constructions établies en limite séparatives ne doivent pas dépasser 4 mètres du sol naturel jusqu'au sommet de la construction. Cette hauteur est mesurée à l'aplomb de la limite séparative.
La hauteur des éoliennes domestiques est limitée à 12 mètres.



Dans le cas de reconstruction ou d'extension, la hauteur du bâtiment existant ou d'origine pourra être conservée.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 11 U2 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger :

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie peuvent être exemptées des règles ci-après dès lors qu'une notice explicative justifie l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les constructions traditionnelles doivent respecter les règles ci-dessous :

Enduits et parements des constructions et des clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les teintes des enduits et parements devront respecter le nuancier en annexe du rapport de présentation.

Toitures

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.

Les nouvelles constructions seront couvertes en tuile canal traditionnelle ou tuile mécanique d'aspect similaire de teinte vieillie s'harmonisant aux anciens toits. Pour les constructions existantes en tuiles plates mécaniques, l'utilisation de ce même type de tuiles est autorisée.

Les vérandas, les fenêtres de toit, les abris de jardin, les panneaux solaires..., ne sont pas concernés par ces règles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte environnant.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

En alignement des voies et emprises publiques, les murs en maçonnerie ne devront pas excéder 60 cm du sol naturel. La clôture totale ne devra pas dépasser 2 mètres. En limite séparative la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 12 U2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à une place par logement. Au minimum une place de stationnement devra être située au droit de l'accès (sauf contrainte topographique ou de visibilité).

ARTICLE 13 U2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Les surfaces de stationnement doivent être réalisées de manière à limiter le ruissellement.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus doivent être végétalisés. Les enrochements de plus de 1 mètre de hauteur sont interdits.

Les éléments de paysage identifiés doivent être conservés.

ARTICLE 14 U2 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Sans objet.

ARTICLE 15 U2- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 U2- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone AU1

ARTICLE 1 AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions non intégrées à une opération d'ensemble.
- Les constructions à usage agricole, industriel et artisanal,
- Les installations classées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 2 AU1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre la totalité de la zone.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation. L'opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 8 lots ou logements.
- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.

ARTICLE 3 AU1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public:

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque les lots à bâtir sont jumelés, les accès doivent être regroupés sauf en cas de contraintes topographiques ou de visibilité.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, de plus de 40 mètres, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 mètres de diamètre intérieur).

Les voies primaires des opérations d'aménagement d'ensemble doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres d'emprise et 4,5 mètres de bande de roulement. La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

3 - Allées piétonnes et cyclistes

Toute voie nouvelle sera pourvue, au minimum, d'une circulation piétonne latérale.

ARTICLE 4 AU1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement:

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou fossé.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher.

b) Eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 AU1 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone:

Sans objet.

ARTICLE 6 AU1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement des voies publiques, mesurée à compter du pied de la façade pour la construction principale. Les annexes peuvent s'implanter librement dès lors qu'elles ne réduisent pas la visibilité des accès et des voies.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 7 AU1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 8 AU1 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

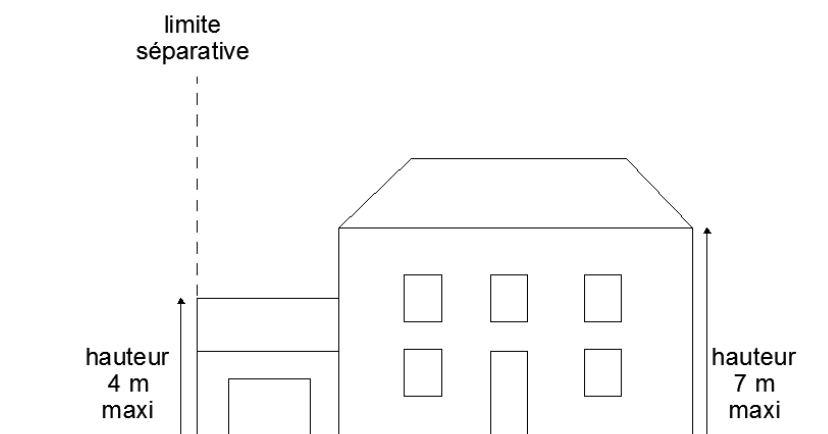
ARTICLE 9 AU1 - Emprise au sol des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE 10 AU1 - Hauteur maximale des constructions:

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. En outre, les constructions établies en limite séparatives ne doivent pas dépasser 4 mètres du sol naturel jusqu'au sommet de la construction. Cette hauteur est mesurée à l'aplomb de la limite séparative.

La hauteur des éoliennes domestiques est limitée à 12 mètres.



Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 11 AU1 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger :

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie peuvent être exemptées des règles ci-après dès lors qu'une notice explicative justifie l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les constructions traditionnelles doivent respecter les règles ci-dessous :

Enduits et parements des constructions et des clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les teintes des enduits et parements devront respecter le nuancier en annexe du rapport de présentation.

Toitures

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.

Les nouvelles constructions seront couvertes en tuile canal traditionnelle ou tuile mécanique d'aspect similaire de teinte vieillie s'harmonisant aux anciens toits.

Les vérandas, les fenêtres de toit, les abris de jardin, les panneaux solaires..., ne sont pas concernés par ces règles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte environnant.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

En alignement des voies et emprises publiques, les murs en maçonnerie ne devront pas excéder 60 cm du sol naturel. La clôture totale ne devra pas dépasser 2 mètres. En limite séparative la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 12 AU1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Au minimum une place de stationnement devra être située au droit de l'accès (sauf contrainte topographique ou de visibilité). Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il sera exigé une place supplémentaire de stationnement pour 2 lots à l'exception des logements à caractère social.

Les immeubles de bureaux et d'habitation doivent comporter au minimum 1 place de stationnement vélo par logement ou par bureau.

ARTICLE 13 AU1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés:

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il sera exigé au moins 5 % de la surface de l'opération en espaces verts.

Les surfaces de stationnement doivent être réalisées de manière à limiter le ruissellement.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus doivent être végétalisés. Les enrochements de plus de 1 mètre de hauteur sont interdits.

Les éléments de paysage identifiés doivent être conservés.

ARTICLE 14 AU1 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10:

Sans objet.

ARTICLE 15 AU1- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 AU1- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone AU0

ARTICLE 1 AU0 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.

ARTICLE 2 AU0 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

Non réglementé.

ARTICLE 3 AU0 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Non réglementé.

ARTICLE 4 AU0 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

Non réglementé.

ARTICLE 5 AU0 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone :

Sans objet.

ARTICLE 6 AU0 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne doit pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.).

ARTICLE 7 AU0 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne doit pas porter atteinte aux paysages.

ARTICLE 8 AU0 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 AU0 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 AU0 - Hauteur maximale des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 11 AU0 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger :

Non réglementé.

ARTICLE 12 AU0 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Non réglementé.

ARTICLE 13 AU0 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Non réglementé.

ARTICLE 14 AU0 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Sans objet.

ARTICLE 15 AU0- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 AU0- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

Chapitre 4 - Règlement applicable à la zone A et aux secteurs A2, A3, A4 et Ap

ARTICLE 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans la zone A (hors secteur) :

Toutes les constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et celles référencées à l'article 2.

Dans le secteur A2 :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et de celles visées à l'article 2.

Dans le secteur A3 :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et de celles visées à l'article 2.

Dans le secteur A4 :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et de celles visées à l'article 2.

Dans le secteur Ap :

Toutes les constructions autres que celles référencées à l'article 2.

ARTICLE 2 A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

Dans la zone A et les secteurs :

- La réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée, la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques peuvent être autorisés à condition de ne pas dénaturer l'élément lorsqu'il s'agit d'une construction et de respecter la réglementation en vigueur.

Dans la zone A (hors secteur) :

- Les constructions et installations doivent être nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception :
 - Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
 - De l'adaptation, de l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que des changements de destination identifiés sur les documents graphiques.
- L'extension des constructions à usage d'habitation est limitée à 50 m² de surface de plancher de construction existante. Ils doivent :
 - s'intégrer au contexte paysager.
 - ne pas compromettre l'exploitation agricole.
 - présenter les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.

- Les changements de destination identifiés par une étoile bleue doivent avoir un usage d'habitation, d'hébergement ou d'artisanat compatible au voisinage des lieux habités.
- Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas compromettre le caractère agricole de la zone et doivent être nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion des eaux pluviales.
- La réalisation de construction à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole doit être située à proximité des bâtiments d'exploitation agricole.
- La construction d'annexes (garages, abris de jardins...) à condition qu'elle soit située sur l'unité foncière et à proximité de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité et limitée à 50 m² de surface de plancher.

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.
- Les constructions et aménagements ne devront pas scinder les corridors identifiés sur le document graphique.

Dans la zone inondable mentionnée sur le règlement graphique :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des 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 sécurité ou à la salubrité publique. Les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

Dans le secteur A2 :

- Les constructions à usage d'artisanat, les dépôts liés à ces activités sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le voisinage des lieux habités ne compromettent pas l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement les extensions et les adaptations des constructions existantes, ainsi que les annexes sont autorisées dès lors qu'elles sont desservies en voirie et réseaux pour les constructions qui le nécessitent.
- Les extensions des constructions existantes sont limitées à 50 m² de surface de plancher de construction.
- La construction d'annexes (garages, abris de jardins...) à condition qu'elle soit située sur le terrain d'emprise et à proximité de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité et limitée à 50 m² de surface de plancher.

Dans le secteur A3 :

- L'extension des constructions à usage d'artisanat est autorisée sous réserve qu'elle soit compatible avec le voisinage des lieux habités et ne compromettent pas l'exploitation agricole. La construction d'habitation doit être nécessaire à l'activité artisanale.
- Les extensions et les adaptations des constructions existantes ainsi que les annexes, sont autorisés dès lors qu'elles sont desservies en voirie et réseaux pour les constructions qui le nécessitent.
- Les extensions des constructions existantes sont limitées à 30% de la surface de plancher de la construction.
- La construction d'annexes doit être nécessaire à l'activité artisanale.

Dans le secteur A4 :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et aux activités équestres dès lors qu'elles sont desservies en voirie et réseaux pour les constructions qui le nécessitent et ne compromettent pas l'exploitation agricole. La construction d'habitation et des annexes doit être nécessaire à l'activité équestre.
- Les extensions des constructions existantes sont limitées à 30% de la surface de plancher de la construction.

Dans le secteur Ap :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

ARTICLE 3 A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Tout terrain doit disposer d'un accès au domaine public.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

ARTICLE 4 A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans les fossés existants. Les flux rejetés doivent être adaptés à la capacité du fossé.

b) Eaux usées

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

ARTICLE 5 A - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone:

Sans objet.

ARTICLE 6 A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:

Les constructions doivent être édifiées :

- à 15 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.), au voisinage et à la qualité du site et des monuments.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant et sans diminuer la visibilité aux abords des voies.

ARTICLE 7 A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans la zone A et les secteurs A3, A4 et Ap:

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Dans le secteur A2 :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

En cas d'extension d'une construction existante, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

ARTICLE 8 A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les annexes doivent être implantées à moins de 30 m de l'habitation principale.

ARTICLE 9 A - Emprise au sol des constructions :

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

Dans la zone A uniquement :

L'emprise au sol des habitations et des annexes est limitée à 350m² (hors piscine).
Dans les continuités écologiques, l'emprise au sol est limitée 300 m².

Dans les secteurs A2, A3 et A4:

L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.
Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE 10 A - Hauteur maximale des constructions :

Constructions à usage agricole :

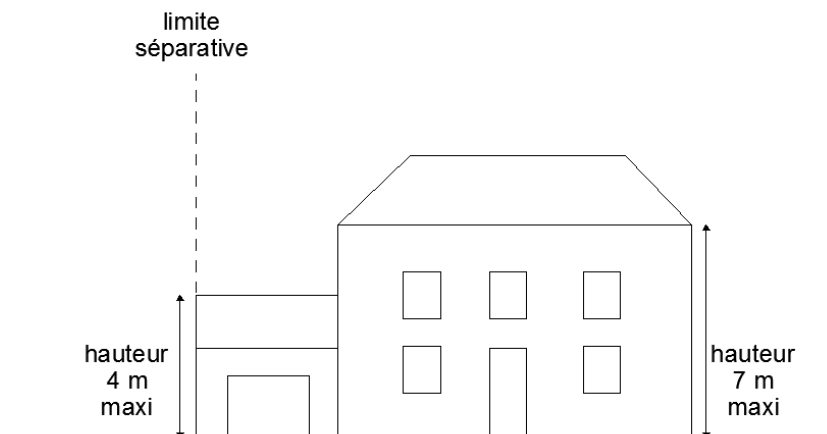
La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres du sol naturel au sommet de la construction.

Constructions à usage d'habitation et d'activité compatible avec l'habitat :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. En outre, les constructions établies en limite séparatives ne doivent pas dépasser 4 mètres du sol naturel jusqu'au sommet de la construction. Cette hauteur est mesurée à l'aplomb de la limite séparative.

La hauteur des annexes est limitée à 5m du sol naturel au sommet du toit.

La hauteur des éoliennes domestiques est limitée à 12 mètres.



Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En cas d'extension d'une construction existante de plus de 7 mètres de hauteur, celle-ci pourra se faire dans le prolongement de la hauteur du bâtiment.

ARTICLE 11 A - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger :

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie peuvent être exemptées des règles ci-après dès lors qu'une notice explicative justifie l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les constructions traditionnelles doivent respecter les règles ci-dessous :

Toitures

Constructions à usage d'activités agricoles et équestre :

Les teintes et pentes des toitures doivent participer à leur intégration dans l'environnement.

Constructions à usage d'habitation et d'artisanat :

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.

Les bâtiments anciens existants devront conserver le système de tuile canal traditionnelle.

Les nouvelles constructions seront couvertes en tuile canal traditionnelle ou tuile mécanique d'aspect similaire de teinte vieillie s'harmonisant aux anciens toits.

Les vérandas, les fenêtres de toit, les abris de jardin, les panneaux solaires..., ne sont pas concernés par ces règles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte environnant.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Constructions à usage d'activités agricoles et équestre:

Les bâtiments supports d'activités, pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Constructions à usage d'habitation et d'artisanat :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les teintes des enduits et parements devront respecter le nuancier en annexe du rapport de présentation.

Façades

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (généralistes, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés à l'identique.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

En alignement des voies et emprises publiques, les murs en maçonnerie ne devront pas excéder 60 centimètres du sol naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux murs en pierre de pays apparente qui ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur.

En limite séparative la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 12 A - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE 13 A - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés:

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés à l'exception des plateformes de stockage et de manoeuvre.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités sont imposées afin de limiter l'impact paysager.

Les plantations et clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

Dans les continuités écologiques

Les haies identifiées doivent être conservées. Leur suppression dûment justifiée peut être autorisée sous réserve d'une replantation d'une surface et d'une densité équivalente.

Les platanes peuvent être supprimés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

ARTICLE 14 A - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10:

Sans objet.

ARTICLE 15 A- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 A- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**

Chapitre 5 - Règlement applicable à la zone N

ARTICLE 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles liées et nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et de celles visées à l'article 2.

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

Les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

ARTICLE 2 N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

En dehors des continuités écologiques, les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent au contexte paysager et qu'ils soient nécessaires à la gestion des eaux pluviales et aux infrastructures routières.

Les installations d'irrigations peuvent être autorisées dès lors qu'elles préservent la ripisylve.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne doivent pas compromettre l'exploitation agricole et les espaces naturels et forestier.

Dans la zone inondable mentionnée sur le règlement graphique :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des 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 sécurité ou à la salubrité publique.

Les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

ARTICLE 3 N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Tout terrain doit disposer d'un accès au domaine public.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

ARTICLE 4 N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel:

1 - Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans les fossés existants.

b) Eaux usées

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE 5 N - Superficie minimale des terrains constructibles:

Sans objet.

ARTICLE 6 N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à 15 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- soit à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc...).

ARTICLE 7 N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à 5 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 8 N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 N - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 N - Hauteur maximale des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 11 N - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger :

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 N - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Non réglementé.

ARTICLE 13 N - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés:

Dans les continuités écologiques

Les haies et les boisements identifiés doivent être conservés. Leur suppression dûment justifiée peut être autorisée sous réserve d'une replantation d'une surface et d'une densité équivalente.

ARTICLE 14 N - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10 :

Sans objet.

ARTICLE 15 N- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 N- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.