Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

URBanisme Aménagement
et Développement Durable

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

MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SALVAGNAC AVEC LA DECLARATION DE PROJET N°1

Mise en compatibilité du PLU de Salvagnac avec la déclaration de projet n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 16/09/2024

Le Président : M. SALVADOR Paul

3. DOCUMENTS GRAPHIQUES MIS EN COMPATIBILITE

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Département du Tarn

Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet

Déclaration de projet n°1 et mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Salvagnac

3. Document graphique mis en compatibilité

Planche 1/2 **Echelle : 1/5000°**

Déclaration de projet n°1 et mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 16/09/2024

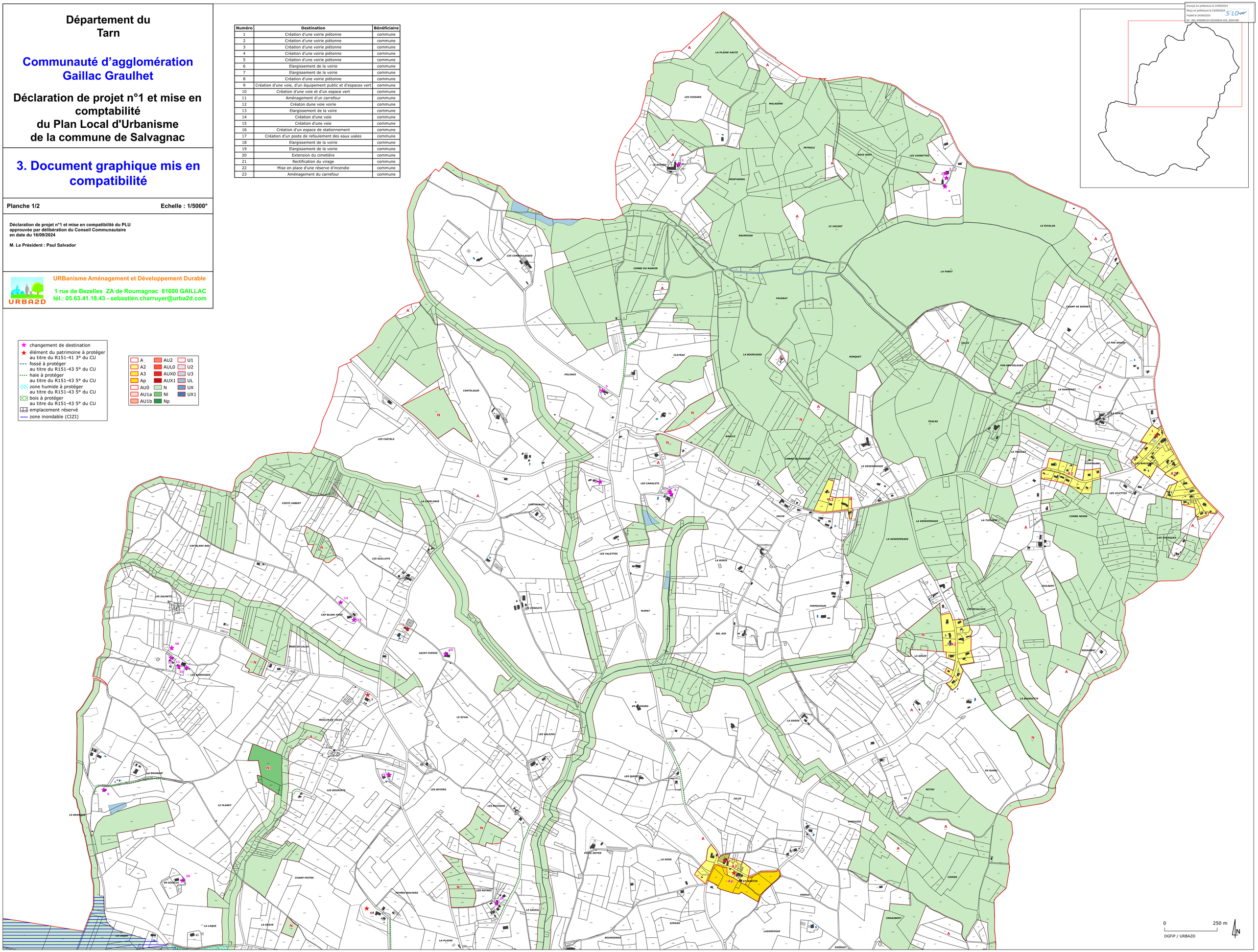
M. Le Président : Paul Salvador

URBanisme Aménagement et Développement Durable
1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac 81600 GAILLAC
tél.: 05.63.41.18.43 - sebastien.charruyer@urba2d.com

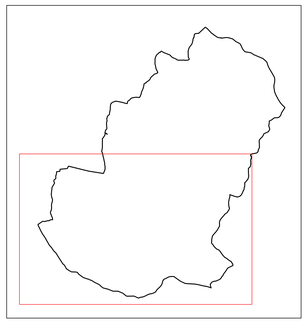
Numéro	Destination	Bénéficiaire
1	Création d'une voirie piétonne	commune
2	Création d'une voirie piétonne	commune
3	Création d'une voirie piétonne	commune
4	Création d'une voirie piétonne	commune
5	Création d'une voirie piétonne	commune
6	Elargissement de la voirie	commune
7	Elargissement de la voirie	commune
8	Création d'une voirie piétonne	commune
9	Création d'une voie, d'un équipement public et d'espaces vert	commune
10	Création d'une voie et d'un espace vert	commune
11	Aménagement d'un carrefour	commune
12	Créaton dune voie voirie	commune
13	Elargissement de la voire	commune
14	Création d'une voie	commune
15	Création d'une voie	commune
16	Création d'un espace de stationnement	commune
17	Création d'un poste de refoulement des eaux usées	commune
18	Elargissement de la voirie	commune
19	Elargissement de la voirie	commune
20	Extension du cimetière	commune
21	Rectification du virage	commune
22	Mise en place d'une réserve d'incendie	commune
23	Aménagement du carrefour	commune

- changement de destination
- élément du patrimoine à protéger au titre du R151-41 3° du CU
- fossé à protéger au titre du R151-43 5° du CU
- haie à protéger au titre du R151-43 5° du CU
- zone humide à protéger au titre du R151-43 5° du CU
- bois à protéger au titre du R151-43 5° du CU
- emplacement réservé
- zone inondable (CIZI)

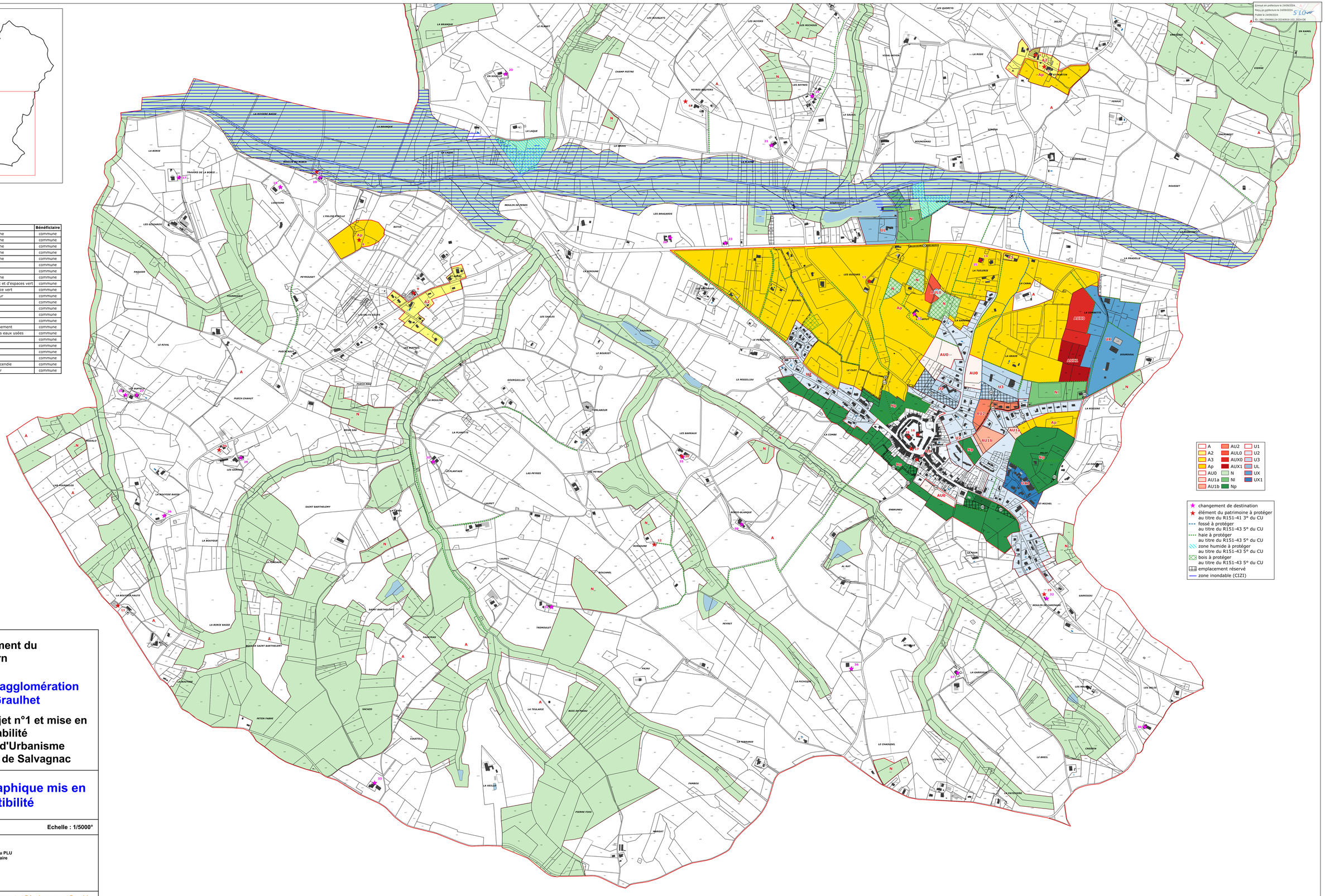
A	AU2	U1
A2	AUL0	U2
A3	AUX0	U3
Ap	AUX1	UL
AU0	N	UX
AU1a	NI	UX1
AU1b	Np	



Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-157_2024-DE



Numéro	Destination	Bénéficiaire
1	Création d'une voirie piétonne	commune
2	Création d'une voirie piétonne	commune
3	Création d'une voirie piétonne	commune
4	Création d'une voirie piétonne	commune
5	Création d'une voirie piétonne	commune
6	Elargissement de la voirie	commune
7	Elargissement de la voirie	commune
8	Création d'une voirie piétonne	commune
9	Création d'une voie, d'un équipement public et d'espaces vert	commune
10	Création d'une voie et d'un espace vert	commune
11	Aménagement d'un carrefour	commune
12	Créaton dune voie voirie	commune
13	Elargissement de la voire	commune
14	Création d'une voie	commune
15	Création d'une voie	commune
16	Création d'un espace de stationnement	commune
17	Création d'un poste de refoulement des eaux usées	commune
18	Elargissement de la voirie	commune
19	Elargissement de la voirie	commune
20	Extension du cimetière	commune
21	Rectification du virage	commune
22	Mise en place d'une réserve d'incendie	commune
23	Aménagement du carrefour	commune



Département du Tarn

Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet

Déclaration de projet n°1 et mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Salvagnac

3. Document graphique mis en compatibilité

Planche 2/2 — **Echelle : 1/5000°**

Déclaration de projet n°1 et mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 16/09/2024

M. Le Président : Paul Salvador

URBanisme Aménagement et Développement Durable
1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac 81600 GAILLAC
tél.: 05.63.41.18.43 - sebastien.charruyer@urba2d.com

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

URBanisme Aménagement
et Développement Durable

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

MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SALVAGNAC AVEC LA DECLARATION DE PROJET N°1

Mise en compatibilité du PLU de Salvagnac avec la déclaration de projet n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 16/09/2024

Le Président : M. SALVADOR Paul

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MISES EN COMPATIBILITE

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Les zones d'ouverture à l'urbanisation, appelées AU1 et AU2, sont le lieu privilégié du développement par des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les orientations d'aménagement sont définies sur les zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (AU1, AU2 et AUX1) ainsi que sur la zone U2.

Les orientations figurant en pièce 4.1 sont localisées à titre indicatif et s'appliquent en terme de compatibilité.

Les schémas d'aménagement ci-joints sont établis sur l'ensemble des zones AU à vocation d'habitat. Ils permettent d'apprécier la composition du projet sur photo aérienne, montrant ainsi l'insertion de l'urbanisation dans la trame urbaine et le raccordement aux différents réseaux sur fond cadastral. Une coupe en travers des voies à créer ou à aménager illustre également les différentes zones de projet.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0, les orientations d'aménagement seront fixées sur les bases des schémas d'aménagement présentés. Les zones AU0 ont vocation à reprendre les dispositions règlementaires de la zone AU1 lors de l'ouverture à l'urbanisation.

Le développement de la zone AU1 du bourg (Secteurs AU1a et AU1b)

Les secteurs AU1a et AU1b peuvent être aménagés séparément.

Orientations :

- Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles de manière à éviter la création d'impasse. Cette voie devra faire la liaison entre la voie du lotissement communale au sud et l'emplacement réservé au Nord. Ceci permettra de créer un lien avec l'arrière des constructions existantes.
- La forme urbaine de cette zone devra privilégier un parcellaire en lanière (parcelle d'environ 20 mètres de larges mais plus longue) afin de favoriser l'implantation des constructions en mitoyenneté ou en logement collectif. Ceci aura pour effet de conserver des espaces d'intimité à l'arrière des constructions plus importants. L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie à créer afin de donner un caractère urbain et structuré à ce secteur.
- La densité de construction doit permettre la réalisation de 15 à 20 logements
- Une haie devra être mise en place entre le secteur AU1a et le secteur Ap afin de maintenir les sols et marquer une transition entre l'espace urbain et agricole.

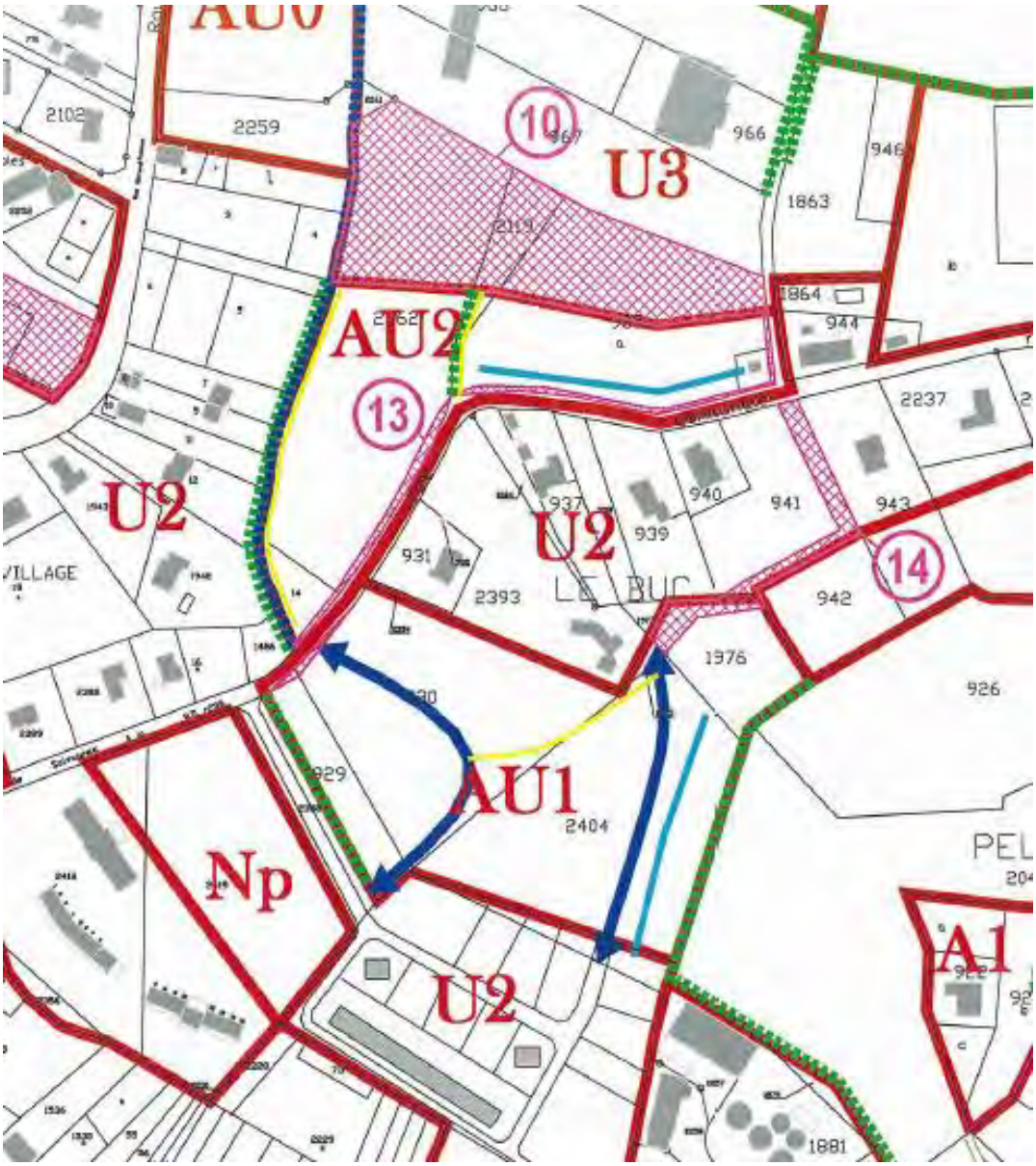
Réseaux :

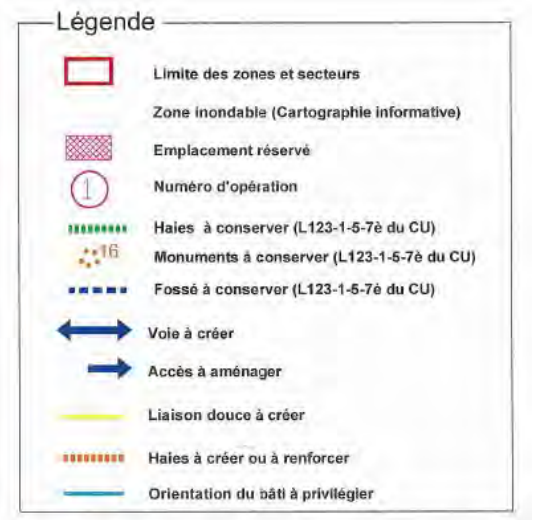
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU1.
- Les réseaux secs sont présents en limite de la zone au niveau du lotissement communal.
- Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif. Une extension du réseau sera réalisée sous la voie à créer.
- En matière de voirie et d'accès : la voie primaire devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif comportant une desserte piétonne sécurisée.

Programmation:

Le projet est réalisable dès l'approbation du PLU.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE





Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Le développement de la zone AU2 au nord du bourg

Orientations :

- Les abords de la voie devront être aménagés de telle sorte que les accès soient groupés par deux. Les aménagements comporteront une structure végétale devant la clôture des lots qui devra être homogène.
- La forme urbaine de cette zone devra privilégier un parcellaire en lanière (parcelle d'environ 20 mètres de larges mais plus longue) afin de favoriser l'implantation des constructions en mitoyenneté ou en collectif. Ceci aura pour effet de conserver des espaces d'intimité à l'arrière des constructions plus importants. L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de donner un caractère urbain et structuré à ce secteur.
- Une liaison douce sera créée le long du ruisseau. Cette disposition permettra une meilleure utilisation des équipements (école, salle polyvalente) et favorisera les liens entre les populations.
- La densité de construction doit permettre la réalisation de 10 à 12 logements

Réseaux :

- Le réseau AEP est présent sous la voie en place.
- Les réseaux secs sont présents
- Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Programmation :

Le projet est réalisable dès lors que l'emplacement réservé aura été aménagé.

Le développement de la zone UX

Orientations :

- A l'Ouest de la voie communale, la liaison viaire à créer permettra de desservir la zone AUX0. Elle devra être dimensionnée pour le passage des poids lourds
- Les haies seront conservées sur le pourtour de la zone UX afin de limiter l'impact des constructions vue depuis la RD999 et des habitations voisines. La conservation des haies pourra être adaptée au projet d'aménagement de la zone.
- Un aménagement paysager des abords de la voie à créer sera réalisé par une structure végétale devant la clôture des lots.
- Les zones de dépôt de matériaux devront être positionnés à l'arrière des bâtiments qui seront en façade de la voie communale

Réseaux :

- Le réseau AEP est présent sous la voie communale.
- La zone UX n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.
- Les accès aux lots à créer devront être regroupés par deux sur la voie actuelle.
- Une liaison piétonne permettra d'accéder à la zone depuis le village
- La partie Nord sera réservée à la gestion des eaux pluviales pour l'ensemble des zones UX, AUX1 et AUX0

Programmation :

Le projet est réalisable dès l'approbation du PLU. Le phasage du développement s'organisera ainsi :
Phase 1 : zone UX
Phase 2 : zone AUX1

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Voie à créer
Haie à conserver
Haie à créer
Espace vert à aménager
Gestion des eaux pluviales
Espace de stationnement mutualisé
Accès regroupés
Liaison piétonne à créer

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Le développement de la zone AUX1

Orientations :

- La voie à créer permettra de desservir la zone AUX0.
- Une haie sera créée sur la partie Ouest et Sud de la zone AUX1 afin de limiter l'impact des constructions vue depuis le bourg. Cette haie constituera une zone de transition végétale avec l'espace agricole.
- Un espace de stationnement mutualisé permettra de limiter les surfaces artificialisées à l'intérieur de chaque lot

Réseaux :

- Le réseau AEP est présent sous la voie communale et sera prolongé sous la voie à créer, pour desservir la zone AUX1 et AUX0.
- La zone AUX1 n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.
- La voie à crée devra être dimensionnée pour le passage des poids lourds
- Les zones de dépôt de matériaux devront être positionnés à l'arrière des bâtiments qui seront en façade de la voie à créer

Programmation :

Le projet est réalisable dès l'approbation du PLU. Le phasage du développement s'organisera ainsi :
Phase 1 : zone UX
Phase 2 : zone AUX1

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Le développement de la zone U2 au Sud du village

Orientations :

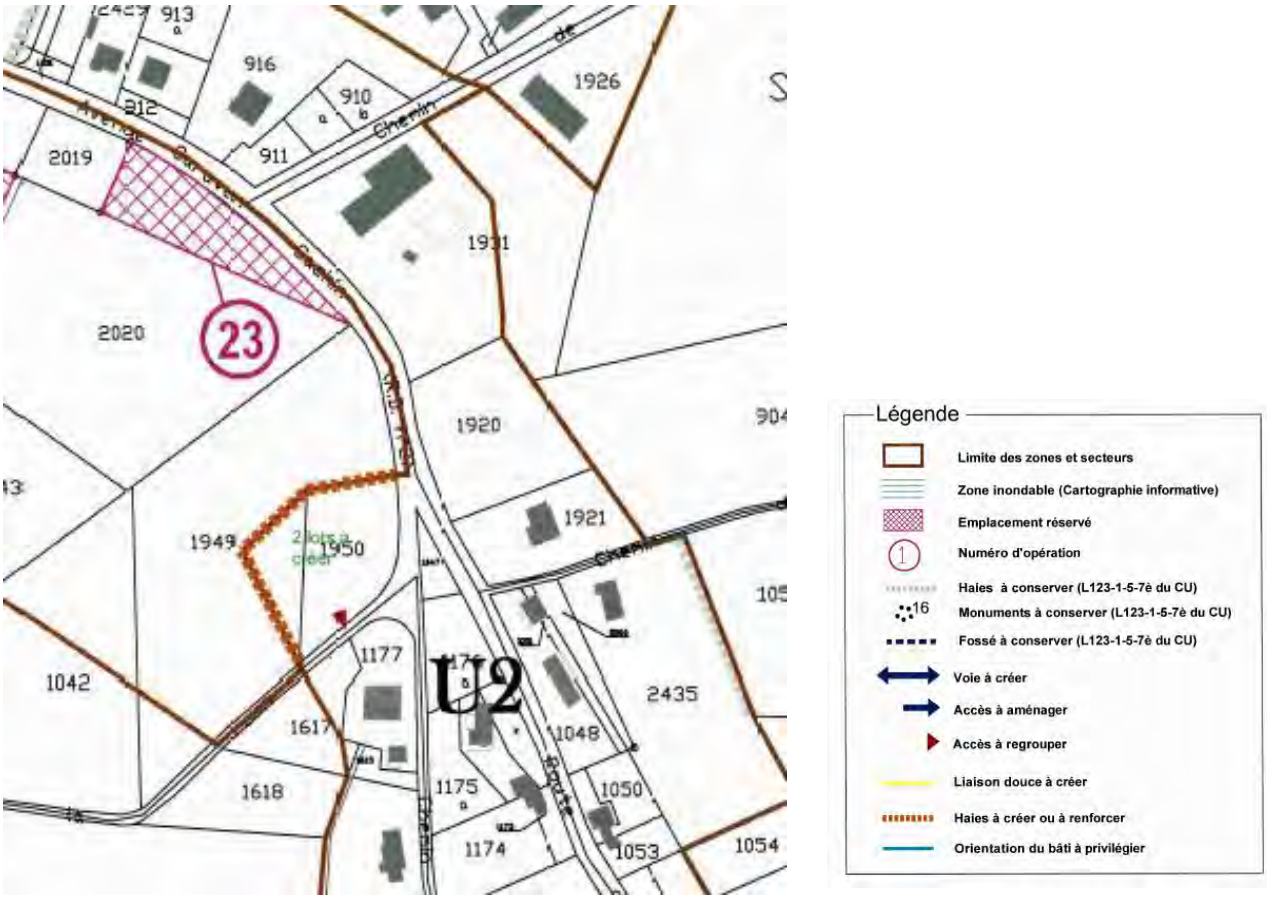
- Un découpage parcellaire comprenant 2 lots devra être créé afin d'assurer une gestion économe de l'espace.
- Les lots auront un accès regroupés au niveau du chemin situé au Sud de la parcelle.
- Une haie sera créée sur la partie Ouest de la zone afin de limiter l'impact des constructions.

Réseaux :

- Le réseau AEP est présent sous la route départementale. Une extension privée (branchement unique) devra être réalisée sous le chemin de la Foun.
- La zone n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Programmation:

Les constructions pourront être réalisées après le découpage parcellaire (déclaration préalable).



Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

URBanisme Aménagement
et Développement Durable

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

MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SALVAGNAC AVEC LA DECLARATION DE PROJET N°1

Mise en compatibilité du PLU de Salvagnac avec la déclaration de projet n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 16/09/2024

Le Président : M. SALVADOR Paul

5. REGLEMENT ECRIT MIS EN COMPATIBILITE

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

SOMMAIRE

Sommaire 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISES 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 25

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 47

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 54

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISES

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone U1

ARTICLE 1 U1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

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

ARTICLE 2 U1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- 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.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, ainsi que les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires au voisinage et qu'elles correspondent aux besoins de la vie et à la commodité des habitants.
- L'aménagement d'un garage en habitation n'est autorisé que si le logement comporte un autre espace de stationnement équivalent.
- Le changement de destination des commerces existants est autorisé sur les allées Jean Jaurès dès lors qu'un commerce équivalent est réalisé dans ce même secteur.
- Toute démolition est soumise à permis de démolir dans le périmètre des monuments historiques.
- La réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée, la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques en application de l'article L123-1-5-7è du Code de l'Urbanisme 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 U1 - 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.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, 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).

ARTICLE 4 U1 - 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
Les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou à défaut dans les fossés existants.

b) Eaux usées
L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

ARTICLE 5 U1 - 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 :

Non réglementé.

ARTICLE 6 U1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement des voies publiques,
- soit en continuité du batiment existant dans le cadre d'une extension,
- soit à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente 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 U1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 8 U1 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 U1 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 U1 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 U1 - 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 mentionnés au *h* de l'article R.123-11 :

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 dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en energie 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, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

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

Les équipements techniques (appareils de climatisation, antennes, paraboles, …) devront être implantés de manière à limiter l'incidence visuelle et acoustique pour les constructions avoisinantes.

Toitures

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.
Les bâtiments anciens existants devront conserver le système de tuile canal traditionnelle (privilégier notamment la pose de tuiles de récupération en couvert).
Les nouvelles constructions seront couvertes en tuile canal traditionnelle ou d'aspect similaire de teinte rouge brun vieilli s'harmonisant aux anciens toits.
Les vérandas, les fenêtres de toit, les abris de jardin, les panneaux solaires, carport, pergolas, appentis…, ne sont pas concernés par ces règles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte environnant.
Les châssis ouvrants en toiture seront de taille limitée.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
Les murs en maçonnerie ne devront pas excéder 60 cm du sol naturel à l'alignement des voies et emprises publiques. 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 des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

****

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

ARTICLE 12 U1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Pour la création de nouveaux logements, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
Cette disposition ne s'applique pas aux réhabilitations de l'existant.

ARTICLE 13 U1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

ARTICLE 14 U1 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone U2

ARTICLE 1 U2 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions à usage agricole et industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravaning 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 :

- 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'entrainent pas de nuisances supplémentaires au voisinage et qu'elles correspondent aux besoins de la vie et à la commodité des habitants.
- Les annexes des constructions existantes (hors piscine) devront avoir une surface inférieure à 40 m^2 de surface de plancher.
- Toute démolition est soumise à permis de démolir dans le périmètre des monuments historiques.

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.
Les accès doivent au maximum 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 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).

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

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 realisés 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
Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.
En l'absence de réseau, les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la règlementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une convention de rejet entre le producteur et la commune.

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 :

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :
- à 15 mètres 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.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

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

- Pour les aménagements et les extensions des constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant par rapports aux autres constructions adjacentes, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'execution de travaux publics.
- Les annexes devront s'implanter à 5 mètres minimum des routes départementales et à 3 mètres minimum des autres voies et emprises publiques.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 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 6 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

En outre, dans le cas d'une construction non mitoyenne, mais implantée en limite séparative, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 4 mètres du sol naturel au sommet de la toiture, mesurée à l'aplomb de cette limite.

****

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

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 mentionnés au *h* de l'article R.123-11 :

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 energie 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.

Façades

Les équipements techniques (appareils de climatisation, antennes, paraboles, …) devront être implantés de manière à limiter l'incidence visuelle et acoustique pour les constructions avoisinantes.

Toitures

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.
Les nouvelles constructions seront couvertes en tuile canal traditionnelle ou d'aspect similaire de teinte rouge brun vieilli 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, carport, pergolas, appentis…, ne sont pas concernés par ces règles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte environnant.
Les châssis ouvrants en toiture seront de taille limitée.

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 1,5 mètres. En limite séparative la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

****

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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. Il devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

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 au maximum être perméables afin de 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 élements de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7è du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

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

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone U3

ARTICLE 1 U3 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les constructions à l'exception de celles nécessaires aux équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 U3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- 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.
- Toute démolition est soumise à permis de démolir dans le périmètre des monuments historiques.

ARTICLE 3 U3 - 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.
Les accès doivent au maximum 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 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).

ARTICLE 4 U3 - 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.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

2 - Assainissement

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

b) Eaux usées
Les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

ARTICLE 5 U3 - 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 :

Non réglementé.

ARTICLE 6 U3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées :
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- à l'alignement ou à 5 mètres minimum des autres voies publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :
- Pour les aménagements et les extensions des constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant par rapports aux autres constructions adjacentes, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'execution de travaux publics.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 U3 - 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 et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

ARTICLE 8 U3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 U3 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 U3 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres du sol naturel au faîtage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 U3 - 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 mentionnés au *h* de l'article R.123-11 :

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 energie peuvent être exemptées des règles ci-après dès lors qu'une notice explicative justifie l'intégration du projet au contexte environnant.

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.

Façades

Les équipements techniques (appareils de climatisation, antennes, paraboles, …) devront être implantés de manière à limiter l'incidence visuelle et acoustique pour les constructions avoisinantes.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Toitures

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.
Les nouvelles constructions seront couvertes en tuile canal traditionnelle ou d'aspect similaire de teinte rouge brun vieilli s'harmonisant aux anciens toits.
Les vérandas, les fenêtres de toit, les abris de jardin, les panneaux solaires, carport, pergolas, appentis…, 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.

****

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 U3 - 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.

ARTICLE 13 U3 - 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 au maximum être perméables afin de 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 élements de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7è du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

ARTICLE 14 U3 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Chapitre 4 - Règlement applicable à la zone UX et au secteur UX1

ARTICLE UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites:

-Les constructions à usage agricole,
-Les constructions à usage d'hôtellerie,
-Les parcs résidentiels de loisirs,
-Les terrains de camping et de caravaning,
-Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.

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

- Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande.
- Toute démolition est soumise à permis de démolir dans le périmètre des monuments historiques.

ARTICLE UX 3 - 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 déchets 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.

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, 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).

ARTICLE UX 4 - 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.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

2°/ - Assainissement

a) Eaux pluviales
Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements realisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou des fossés s'ils sont de capacité suffisante.

b) Eaux usées
Lorsque le réseau existe, toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.
En l'absence de réseau, les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la règlementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une convention de rejet entre le producteur et la commune, à défaut, elles devront être traitées individuellement.

ARTICLE UX 5 - Superficie minimale des terrains:

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :
-Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.
-Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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...).

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

Les constructions peuvent être édifiées :
- soit sur les limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 5 mètres.

Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - Emprise au sol des constructions:

Dans la zone UX :
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface de la parcelle. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Dans le secteur UX1 :
Non réglementé.

ARTICLE UX10 - Hauteur maximale des constructions:

Dans la zone UX :
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.
La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres du sol naturel au faitage hors superstructures (cheminées, silos…).
Pour les constructions existantes d'un niveau supérieur, l'extension dans le prolongement de l'existant est autorisée.

Dans le secteur UX1 :
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.
La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres du sol naturel au faitage.
En cas de reconstruction, la hauteur des constructions ne devra pas excéder la hauteur des constructions existantes.

ARTICLE UX 11 - Aspect extérieur des constructions:

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les bâtiments doivent notamment se conformer aux prescriptions ci-dessous :

ADAPTATION AU SOL

Toute construction sera implantée de façon à minimiser les mouvements de terre. Les déblais et remblais ne devront pas empêcher l'écoulement naturel des eaux.

TOITURES

Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

LES FAÇADES

Les façades du corps principal du bâtiment seront en crépi ou bardées, de ton neutre.
Les annexes du bâtiment peuvent être traitées librement (façade vitrée, crépis, bois, pierre…).

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

DIVERS

Les détails architecturaux, les enseignes, les stores seront mentionnés au permis de construire

CLOTURES

Elles devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

****

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 UX 12 - Les aires de stationnement:

Le stationnement des véhicules sera assuré sur le lot, en dehors du domaine public. Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les établissements industriels : 1 place par 100 m² de surface de plancher ; Le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à 1 place pour 200m² de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels est inférieure à 1 emploi pour 25m².
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente,
- Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, services, de professions libérales, et d'activités tertiaires y compris les bâtiments publics : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher, Le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à 1 place pour 200m² de plancher si la densité d'occupation des locaux artisanaux est inférieure à 1 emploi pour 25m².
- Pour les constructions à usage de stockage et d'entrepôt : 3 places pour 400 m² de surface de plancher,
- Pour les restaurants : 1 place pour 4 places de capacité d'accueil.

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

ARTICLE UX 13 - Les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, et les plantations:

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées. Il devra être planté au minimum un arbre pour 2 places de stationnement.
Les dépôts autorisés doivent être entourés sur au moins deux faces d'un écran de verdure (les essences locales en mélange doivent être majoritaires).
Les aires de dépôt doivent au maximum être perméables.
Les élements de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7è du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

ARTICLE UX 14 - Coefficient d'occupation du sol:

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Chapitre 5 - Règlement applicable à la zone UL

ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions à usage industriel et artisanal
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage d'hebergement hôtelier.
- Les carrières et les gravières
- Les dépôts de véhicules
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.

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

- Les constructions doivent être liées ou nécessaires :
  -aux activités touristiques et de loisirs.
  -aux services publics ou à l'intérêt collectif,
  -aux infrastructures routières

- Les logements, dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone, sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande.
- Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent à la topographie du site

ARTICLE UL 3 - 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 sera interdit.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, de par leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées aux usages qu'elles supportent et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
Les voies en impasse, existantes ou à créer, 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).

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

ARTICLE UL 4 - 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 realisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou des fossés s'ils sont de capacité suffisante.

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 règlementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une convention de rejet entre le producteur et la commune.

ARTICLE UL 5 - Superficie minimale des terrains :

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- à 75 m minimum en retrait de l'axe de la RD 999.

Ce recul ne s'impose pas :

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

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

- à 35 m minimum en retrait de l'axe des autres RD.
- à l'alignement ou à 5 m minimum de l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux 2 alinéas précédents sont possibles :

- Pour les aménagements et les extensions des constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant par rapports aux autres constructions adjacentes, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'execution de travaux publics.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 UL 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions peuvent être réalisées à une distance moindre sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface de la parcelle. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

ARTICLE UL 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.

ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur des constructions :

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 energie 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.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

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, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Toitures

Les couvertures des constructions nouvelles devront s'intégrer aux constructions existantes et comporteront une pente de l'ordre de 30 à 35% à l'exception des HLL.

Clôtures

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

****

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 UL 12 - Les 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.

Le nombre de places de stationnement devra être adapté à l'opération projetée.

Pour les constructions à usage d'hebergement touristique, il sera réalisé au minimum une place de stationnement par emplacement (tente, HLL …).

ARTICLE UL 13 - Les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, et les plantations :

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement avec un minimum d'un arbre pour 2 places (les essences locales en mélange doivent être majoritaires).

ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Chapitre 6 - Règlement applicable à la zone AU1

ARTICLE 1 AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions non intégrées à une opération d'ensemble.
- Les constructions à usage agricole et industriel,
- Les installations classées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravaning 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 :

- Chaque zone sera aménagée sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble compatible aux orientations d'aménagement.
- Les opérations d'aménagements d'ensemble de plus de 10 lots ou logements devront comporter au minimum 10% de surface de plancher en logement à caractère social.
- 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.
- Toute démolition est soumise à permis de démolir dans le périmètre des monuments historiques.

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.
Les accès doivent au maximum être regroupés sauf en cas de contraintes topographiques ou de visibilité.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

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 doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres d'emprise et 5 mètres de bande de roulement.

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 realisés 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.
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.
Le rejet des eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une convention de rejet entre le producteur et la commune.

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:

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

ARTICLE 6 AU1 - 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 une distance comprise entre 0 et 10 mètres de l'alignement des autres 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 aux services publics ou d'intérêt collectif 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 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 6 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

En outre, dans le cas d'une construction non mitoyenne mais implantée en limite séparative, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 4 mètres du sol naturel au sommet de la toiture, mesurée à l'aplomb de cette limite.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

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 mentionnés au h de l'article R.123-11:

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 energie 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.

Façades

Les équipements techniques (appareils de climatisation, antennes, paraboles, …) devront être implantés de manière à limiter l'incidence visuelle et acoustique pour les constructions avoisinantes.

Toitures

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.
Les nouvelles constructions seront couvertes en tuile canal traditionnelle ou d'aspect similaire de teinte rouge brun vieilli 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, carport, pergolas, appentis…, ne sont pas concernés par ces règles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte environnant.
Les châssis ouvrants en toiture seront de taille limitée.

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 1,5 mètres. En limite séparative la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

****

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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. Il devra être situé au droit de l'accès. 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.

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 au maximum être perméables afin de 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 élements de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7è du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

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

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Chapitre 7 - Règlement applicable à la zone AU2

ARTICLE 1 AU2 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions non intégrées à une opération d'ensemble.
- Les constructions à usage agricole et industriel,
- Les installations classées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 2 AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions peuvent être autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dès lors qu'elles sont compatibles aux orientations d'aménagement.
- 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.
- Toute démolition est soumise à permis de démolir dans le périmètre des monuments historiques.

ARTICLE 3 AU2 - 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.
Les accès doivent au maximum 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).

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

ARTICLE 4 AU2 - 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 realisés 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.
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.
Le rejet des eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une convention de rejet entre le producteur et la commune.

ARTICLE 5 AU2 - 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:

Non réglementé.

ARTICLE 6 AU2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement de la voie publique, mesurée à compter du pied de la façade pour la construction principale.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.
- les annexes devront s'implanter à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

ARTICLE 7 AU2 - 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 et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 8 AU2 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 AU2 - Emprise au sol des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE 10 AU2 - Hauteur maximale des constructions:

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

En outre, dans le cas d'une construction non mitoyenne mais implantée en limite séparative, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 4 mètres du sol naturel au sommet de la toiture, mesurée à l'aplomb de cette limite.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 AU2 - 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 mentionnés au h de l'article R.123-11:

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 energie 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.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

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.

Façades

Les équipements techniques (appareils de climatisation, antennes, paraboles, …) devront être implantés de manière à limiter l'incidence visuelle et acoustique pour les constructions avoisinantes.

Toitures

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.
Les nouvelles constructions seront couvertes en tuile canal traditionnelle ou d'aspect similaire de teinte rouge brun vieilli 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, carport, pergolas, appentis…, ne sont pas concernés par ces règles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte environnant.
Les châssis ouvrants en toiture seront de taille limitée.

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 1,5 mètres. En limite séparative la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

****

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 AU2 - 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. Il devra être situé au droit de l'accès. 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.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

ARTICLE 13 AU2 - 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 au maximum être perméables afin de 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 élements de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7è du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

ARTICLE 14 AU2 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10:

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Chapitre 8 - 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 aux services publics ou d'intérêt collectif, 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 :

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas porter atteinte aux paysages.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

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 mentionnés au *h* de l'article R.123-11 :

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 :

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Chapitre 9 - Règlement applicable à la zone AUX1

ARTICLE 1 AUX1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- La destination des constructions suivantes sont interdites :
  - agricole ou forestière

- Les constructions à usage d'hôtellerie,
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2

- Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :
  - Les carrières et les gravières
  - Les terrains de camping et de caravaning
  - Les parcs résidentiels de loisirs et village de vacance
  - Le stationnement de caravanes sur terrain nu

ARTICLE 2 AUX1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, d'hôtellerie, de bureaux ou de commerces sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC …) compatible avec les orientations d'aménagement (pièce 4 du dossier de PLU).
- Le logement dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principale de la demande.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont soumis à autorisation, ceux nécessaires à la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif sont autorisés.

ARTICLE 3 AUX1 - 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 plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
Dans la mesure du possible (contraintes topographiques, de sécurité…) les nouveaux accès devront être regroupés.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, de par leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées aux usages qu'elles supportent et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
Les voies en impasse, existantes ou à créer, 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).

ARTICLE 4 AUX1 - 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 s'ils sont de capacité suffisante.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) Eaux usées
Lorsque le réseau existe, toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.
En l'absence de réseau, 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.

Le rejet des eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une convention de rejet entre le producteur et la commune, à défaut, elles devront être traitées individuellement.

ARTICLE 5 AUX1 - Superficie minimale des terrains:

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

ARTICLE 6 AUX1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

En cas de parcelle bordée par plusieurs voies, cette règle ne s'applique qu'à l'une de ces emprises.
Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

-Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

-Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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...).

Une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 7 AUX1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:

Les constructions peuvent être édifiées :
-soit sur les limites séparatives,
-soit à une distance minimale de 5 mètres.

Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

ARTICLE 8 AUX1 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

Non réglementé.

ARTICLE 9 AUX1 - Emprise au sol des constructions:

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la surface de la parcelle.
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

ARTICLE 10 AUX1 - Hauteur maximale des constructions:

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel, avant travaux, au point le plus haut (hors cheminée, superstructure, etc.) ne peut excéder 8 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

ARTICLE 11 AUX1 - Aspect extérieur des constructions:

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments doivent notamment se conformer aux prescriptions ci- dessous :

Adaptation au sol
Toute construction sera implantée de façon à minimiser les mouvements de terre. Les déblais et remblais ne devront pas empêcher l'écoulement naturel des eaux.

Toitures
Les teintes des toitures doivent être mates et sombres et participer à l'intégration dans l'environnement.

Façades
Les façades du corps principal du bâtiment seront en crépi ou bardées, de ton neutre. Les annexes du bâtiment peuvent être traitées librement (façade vitrée, crépis, bois, pierre…).

Divers
Les détails architecturaux, les enseignes, les stores seront mentionnés au permis de construire.

Clôtures
Elles devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) est strictement interdit.

****

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 12 AUX1 - Les aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules sera assuré sur le lot, en dehors du domaine public.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :
• Pour les établissements industriels : 1 place par 100 m² de surface de plancher ; Le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à 1 place pour 200m² de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels est inférieure à 1 emploi pour 25m².
• Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente,
• Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, services, de professions libérales, et d'activités tertiaires y compris les bâtiments publics : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher, Le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à 1 place pour 200m² de plancher si la densité d'occupation des locaux artisanaux est inférieure à 1 emploi pour 25m².
• Pour les constructions à usage de stockage et d'entrepôt : 3 places pour 400 m² de surface de plancher,

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

• Pour les restaurants : 1 place pour 4 places de capacité d'accueil.

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

ARTICLE 13 AUX1 - Les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, et les plantations :

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7è du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées. Il devra être planté au minimum un arbre pour 2 places de stationnement.

Les dépôts autorisés doivent être entourés sur au moins deux faces d'un écran de verdure (les essences locales en mélange doivent être majoritaires).

Les aires de dépôt doivent au maximum être perméables.

ARTICLE 14 AUX1 - Coefficient d'occupation du sol:

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Chapitre 10 - Règlement applicable à la zone AUX0

ARTICLE 1 AUX0 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone
- qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine architectural et au paysage

ARTICLE 2 AUX0 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Non réglementé.

ARTICLE 3 AUX0 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Non réglementé.

ARTICLE 4 AUX0 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

Non réglementé.

ARTICLE 5 AUX0 - Superficie minimale des terrains:

Non réglementé.

ARTICLE 6 AUX0 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

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

ARTICLE 7 AUX0 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas porter atteinte au paysage.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

ARTICLE 8 AUX0 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 AUX0 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 AUX0 - Hauteur maximale des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE 11 AUX0 - Aspect extérieur des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE 12 AUX0 – Les aires de stationnement :

Non réglementé.

ARTICLE 13 AUX0 - Les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, et les plantations:

Non réglementé.

ARTICLE 14 AUX0 - Coefficient d'occupation du sol:

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Chapitre 11 - Règlement applicable à la zone AUL0

ARTICLE 1 AUL0 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone
- qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine architectural et au paysage

ARTICLE 2 AUL0 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Non réglementé.

ARTICLE 3 AUL0 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Non réglementé.

ARTICLE 4 AUL0 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

Non réglementé.

ARTICLE 5 AUL0 - Superficie minimale des terrains:

Non réglementé.

ARTICLE 6 AUL0 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

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

ARTICLE 7 AUL0 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas porter atteinte au paysage.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

ARTICLE 8 AUL0 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 AUL0 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 AUL0 - Hauteur maximale des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE 11 AUL0 - Aspect extérieur des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE 12 AUL0 – Les aires de stationnement :

Non réglementé.

ARTICLE 13 AUL0 - Les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, et les plantations:

Non réglementé.

ARTICLE 14 AUL0 - Coefficient d'occupation du sol:

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Chapitre 12 - Règlement applicable à la zone A et aux secteurs A2, A3 et Ap

ARTICLE1 A - Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans la zone A (hors secteur) :
Toutes les constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière 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 aux services publics ou d'intérêt collectif 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 aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles visées à l'article 2.

Dans le secteur Ap :
Toutes les constructions autres que celles référencées à l'article 2.

Dans la zone inondable mentionnée sur le règlement graphique :
Toute construction nouvelle est interdite à l'exception :
• des travaux de surélévation de bâtiments existants à destination d'habitation et qui ont pour effet de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens
• des extensions des bâtiments existants à destination d'habitation sous réserve que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments après travaux ne dépasse pas 35% de la partie du terrain affectée par la zone inondable et que le niveau du plancher utilisé soit au dessus des plus hautes eaux connues
• des extensions des bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments après travaux ne dépasse pas 35% de la partie du terrain affectée par la zone inondable et sous réserve d'aménager le bâtiment au-dessus du niveau de la crue de référence s'il s'agit d'héberger des animaux ou d'assurer le stockage des produits sensibles ou polluants

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

Dans la zone A (hors secteur) :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les exhaussements et affouillements de sols à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et qu'ils soient 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.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

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.
- Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement, les changements de destination, 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.

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.
- 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.

Dans le secteur Ap :

-Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
Les serres marachères dès lors qu'elles s'intègrent au contexte paysager

Dans la zone A et les secteurs :

- Les exhaussements et affouillements de sols à condition qu'ils s'intègrent au contexte paysager
- 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.
- Les changements de destination identifiés sur le document graphique, les extensions et les adaptations des constructions existantes, à condition :
  - qu'ils s'intègrent au contexte paysager.
  - qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole.
  - qu'ils présentent les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.
  - qu'ils soient à usage d'habitation, d'hébergement ou d'artisanat compatible au voisinage des lieux habités.
- Les extensions des constructions existantes sont limitées à 50m² de surface de plancher par logement.

-Toute démolition est soumise à permis de démolir dans le périmètre des monuments historiques.

- La réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée, la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques en application de l'article L123-1-5-7è du Code de l'Urbanisme 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 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.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

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 realisés 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 règlementation 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:

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :
- à 75 m minimum en retrait de l'axe de la RD 999.

Ce recul ne s'impose pas :
-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
-aux bâtiments d'exploitation agricole, pour lesquels un recul de 35 mètres est exigé,
-aux réseaux d'intérêt public.

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- à 15 m minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales.
- à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies publiques existantes.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux 2 alinéas précédents sont possibles :

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum 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 du pied de façade la plus proche.

ARTICLE 9 A - Emprise au sol des constructions :

Dans la zone A et le secteur Ap :
L'emprise au sol des habitations et des annexes est limitée à 250m² (hors piscine).

Dans les secteurs A2 et A3 :
L'emprise au sol est limitée à 70% de la surface de la parcelle. 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 agricoles :
Dans le secteur Ap les constructions sont limitées à 4 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 6 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.
La hauteur des annexes est limitée à 5 m du sol naturel avant travaux au sommet du toit.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au *h* de l'article R.123-11:

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 energie 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 :
Les teintes et pentes des toitures doivent participer à l'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 d'aspect similaire de teinte rouge brun vieilli s'harmonisant aux anciens toits.
Les vérandas, les fenêtres de toit, les abris de jardin, les panneaux solaires, carport, pergolas, appentis…, 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 :
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.

Façades

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, 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.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

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 aux services publics ou d'intérêt collectif 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 pourront être imposées.
Les plantations et clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.
Les élements de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7è du Code de l'urbanisme doivent être conservés. Toutefois, des accès pourront être créés.

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

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Chapitre 13 - Règlement applicable à la zone N et aux secteurs Np et Nℓ

ARTICLE 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites.

Dans la zone N :
Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles visées à l'article 2.

Dans la zone Np:
Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles visées à l'article 2.

Dans le secteur Nℓ :
Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles liées et nécessaires aux activités de loisirs.

Dans la zone inondable mentionnée sur le règlement graphique :
Toute construction nouvelle est interdite à l'exception :
• des travaux de surélévation de bâtiments existants à destination d'habitation et qui ont pour effet de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens
• des extensions des bâtiments existants à destination d'habitation sous réserve que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments après travaux ne dépasse pas 35% de la partie du terrain affectée par la zone inondable et que le niveau du plancher utilisé soit au dessus des plus hautes eaux connues

Dans la zone humide mentionnée 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 :

Dans la zone N et le secteur Nℓ :
Les exhaussements et affouillements de sols 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.

Dans la zone N uniquement :
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière dès lors qu'elles s'intègrent au contexte naturel des lieux.

Dans le secteur Np :
Les équipements d'intérêt collectifs doivent être intégrés au contexte paysager.

Dans la zone N et le secteur Np :
- Les exhaussements et affouillements de sols à condition qu'ils s'intègrent au contexte paysager
- 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.
- Les changements de destination identifiés sur le document graphique, les extensions et les adaptations des constructions existantes, à condition :

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

- qu'ils s'intègrent au contexte paysager.
- qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole.
- qu'ils présentent les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.
- qu'ils soient à usage d'habitation, d'hébergement ou d'artisanat compatible au voisinage des lieux habités.

- Les extensions des constructions existantes sont limitées à 50m² de surface de plancher par logement.

-Toute démolition est soumise à permis de démolir dans le périmètre des monuments historiques.

- La réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée, la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques en application de l'article L123-1-5-7è du Code de l'Urbanisme 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 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 realisés 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 règlementation en vigueur.
L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

ARTICLE 5 N - Superficie minimale des terrains constructibles:

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :
- soit à 75 m minimum en retrait de l'axe de la RD999

Ce recul ne s'impose pas :
-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
-aux bâtiments d'exploitation agricole,
-aux réseaux d'intérêt public.

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

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux 2 alinéas précédents sont possibles :
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.

Toutefois en cas d'extension, celle-ci pourra être autorisée en alignement du bâtiment existant et sans pouvoir être inférieur au recul existant.

ARTICLE 8 N - 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 du pied de façade la plus proche.

ARTICLE 9 N - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des habitations et des annexes est limitée à 250m² (hors piscine).

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

ARTICLE 10 N - Hauteur maximale des constructions :

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

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 mentionnés au *h* de l'article R.123-11:

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 energie 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 forestières :
Les teintes et pentes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Constructions à usage d'habitation :
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 d'aspect similaire de teinte rouge brun vieilli s'harmonisant aux anciens toits.
Les vérandas, les fenêtres de toit, les abris de jardin, les panneaux solaires, carport, pergolas, appentis…, 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 forestière :
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 :
L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024
Reçu en préfecture le 24/09/2024
Publié le 24/09/2024
ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

Façades

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, 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 aux services publics ou d'intérêt collectif 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 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:

Les élements de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7è du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

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

Non réglementé.