

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	39
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	45

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme, ci après :

- R111.2 : Salubrité et sécurité publique
- R111.4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R111.15 : Respect des préoccupations environnementales
- R111.21 : respect des prescriptions en faveur du patrimoine naturel, urbain et historique

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le Caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Afin de respecter la Loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

PERMIS DE DEMOLIR - ELEMENTS DU PAYSAGE

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du PLU en vertu des articles L123-1 7^{ème} et R123-11 h du code de l'urbanisme, toute démolition concernant les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ISOLATION ACOUSTIQUE

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la RD 15, de l'entrée sud ouest de Montberon jusqu'à l'intersection de la RD 20, les constructions doivent respecter les dispositions en matière d'isolation acoustique instaurées par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles du PLU.

CLOTURES

Toute édification de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone U1

La zone U1 correspond au pôle urbain de la commune de MONTBERON, composé d'une urbanisation de type pavillonnaire et raccordé au réseau d'assainissement des eaux usées.

- ⇒ **Le secteur U1a est lui composé d'une urbanisation plus ancienne avec un bâti généralement aligné et implanté en limite de voirie.**
- ⇒ **Le secteur U1c comprend la clinique et ses abords, destiné aux activités de santé.**

ARTICLE U1 1- 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 à usage agricole et industriel.
- Les dépôts de véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE U1 2 - 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'entrepôts commerciaux, ainsi que les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles soient non nuisantes vis-à-vis du voisinage.
- Les constructions devront respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement des sols argileux.
- Dans le secteur U1c, les constructions et installations qui sont liées à la clinique et aux services de santé.

ARTICLE U1 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, soit par une servitude de passage suffisante.

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 peut être interdit.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à 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 à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément (par exemple : une palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 22 mètres de diamètre intérieur dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements).

ARTICLE U1 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 usées

Les constructions ou installations doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux usées non domestiques doit être autorisé, dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du code de la santé publique.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain avec une réserve minimale de 15 litres par m² de surface imperméabilisée.

Les surplus seront dirigés vers le réseau collecteur s'il est de capacité suffisante. Dans les opérations d'ensemble, les débits évacués ne pourront excéder 20 litres / seconde, retour 20 ans à l'hectare.

3 - Réseaux secs : électricité, téléphone et assimilés

En dehors des emprises publiques, la création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

En cas d'impossibilité technique ou économique, ils seront établis selon des techniques discrètes d'aménagement.

ARTICLE U1 5- Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé.

ARTICLE U1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**Dans la zone U1 y compris les secteurs U1a et U1c:**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques 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 peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).
- Dans le cadre d'une extension la construction peut être réalisée en continuité du bâtiment existant sans diminuer le recul existant.
- Les constructions implantées dans les opérations d'ensemble sont soumises aux règles du PLU

Dans la zone U1 hormis les secteurs U1a et U1c:

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel au faitage) et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'alignement des voies.

Dans le secteur U1a :

Les constructions devront être édifiées :

- à l'alignement des voies publiques lorsque les constructions voisines sont édifiées en ordre continu.
- sinon avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel au faitage) et sans jamais être inférieur à 3 mètres de l'alignement des voies.

Dans le secteur U1c:

Les constructions devront être édifiées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel au faitage) et sans jamais être inférieur à 3 mètres de l'alignement des voies.

ARTICLE U1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:**Dans la zone U1 hormis les secteurs U1a et U1c:**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel à l'éégout du toit) et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- Lorsque la construction projetée est d'une hauteur n'excédant pas 2,50 mètres du sol naturel à l'éégout du toit.
- Si le projet comporte un pignon en limite séparative, le faitage ne pourra pas excéder 4 mètres et devra comporter deux sablières.
- En cas de projet commun avec les unités foncières riveraines, le faitage ne pourra pas excéder 4 mètres.
- Dans le cas où une construction existe déjà en limite séparative sur le fonds voisin, une construction d'un volume équivalent pourra y être adossée.

Dans les secteurs U1a et U1c:

Les constructions devront être édifiées :

- soit en limites séparatives lorsque les constructions voisines sont édifiées en ordre continu.
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel à l'égout du toit) et sans jamais être inférieur à 3 mètres des limites séparatives.

Lorsque le projet intéresse une parcelle d'angle, la construction pourra être accolée à une seule limite. Il pourra être exigé la réalisation d'un pan coupé pour des raisons de visibilité.

Dans la zone U1 y compris les secteurs U1a et U1c:

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait différent de ceux prévus ci-dessus, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre à celles prévues au règlement, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

Les constructions implantées dans les opérations d'ensemble sont soumises aux règles du PLU

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

Non réglementé.

ARTICLE U1 9 - Emprise au sol des constructions:**Dans les secteurs U1a et U1c:**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Les constructions implantées dans les opérations d'ensemble sont soumises aux règles du PLU

ARTICLE U1 10 - Hauteur maximale des constructions:**Dans la zone U1 hormis les secteurs U1a et U1c:**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Dans les secteurs U1a et U1c:

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 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 au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE U1 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 doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

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.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

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.

Couvertures

Les couvertures des constructions nouvelles devront être réalisées en tuiles canal ou similaire et comporteront une pente de l'ordre de 30 à 35 %.

Les toitures terrasses, végétalisées, les vérandas, les abris de jardin, les panneaux solaires..., ne sont pas concernées par cette règle dès lors qu'elles s'intègrent aux constructions avoisinantes.

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 120 cm du sol naturel à l'alignement des voies et emprises publiques et des limites séparatives sauf en cas de projet commun aux propriétaires voisins, ou la hauteur ne pourra excéder 2 mètres dès lors qu'ils sont édifiés en mitoyenneté.

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

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 15 m² pour les véhicules légers.

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, deux places minimum de stationnement par logement seront exigées, à l'exception des logements dits sociaux, où une seule place est imposée.

En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement dont la construction est prévue dans les conditions fixées à l'article L 332-7-1 et R 332-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U1 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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 surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement. Pour les aires de stationnement, nouvelles ou en extension, de plus de quatre emplacements, il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement. Les essences locales seront majoritaires.

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

Le C.O.S. est fixé à 0,25.

Dans les secteurs U1a et U1c:

Non réglementé.

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.

Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone U2

Les zones U2 correspondent aux extensions urbaines, composées d'une urbanisation de plus faible densité avec un assainissement individuel.

ARTICLE U2 1 - 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 à usage agricole et industriel.
- Les dépôts de véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE U2 2 - 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 devront respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement des sols argileux.

ARTICLE U2 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, soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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 nouveaux accès sont interdits sur les RD 15 et RD 20.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à 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 à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément (par exemple : une palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 22 mètres de diamètre intérieur dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements).

ARTICLE U2 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 usées

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

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la carte d'aptitude des sols qui figure en annexe sanitaire et à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que des maisons individuelles d'habitation doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain avec une réserve minimale de 15 litres par m² de surface imperméabilisée.

Les surplus seront dirigés vers le réseau collecteur s'il est de capacité suffisante. Dans les opérations d'ensemble, les débits évacués ne pourront excéder 20 litres / seconde, retour 20 ans à l'hectare.

3 - Réseaux secs : électricité, téléphone et assimilés

En dehors des emprises publiques, la création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

En cas d'impossibilité technique ou économique, ils seront établis selon des techniques discrètes d'aménagement.

ARTICLE U2 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

La surface minimale du terrain est de 2000 m², en raison des contraintes liées à l'assainissement autonome pour les constructions nouvelles nécessitant un dispositif de traitement individuel.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque le réseau d'assainissement collectif dessert la parcelle.

Les constructions implantées dans les opérations d'ensemble sont soumises aux règles du PLU

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

Les constructions doivent être édifiées :

- à 25 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- à 10 mètres minimum en retrait de l'axe des voies communales.

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

- pour les aménagements et les extensions des constructions existantes et les annexes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant par rapport aux autres constructions adjacentes, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- 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.
- Les constructions implantées dans les opérations d'ensemble sont soumises aux règles du PLU

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel à l'égout du toit) et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- Lorsque la construction projetée est d'une hauteur n'excédant pas 2,50 mètres du sol naturel à l'égout du toit.
- Si le projet comporte un pignon en limite séparative, le faitage ne pourra pas excéder 4 mètres et devra comporter deux sablières.
- En cas de projet commun avec les unités foncières riveraines, le faitage ne pourra pas excéder 4 mètres.
- Dans le cas où une construction existe déjà en limite séparative sur le fonds voisin, une construction d'un volume équivalent pourra y être adossée.

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait différent de ceux prévus ci-dessus, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre à celles prévues au règlement, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

Les constructions implantées dans les opérations d'ensemble sont soumises aux règles du PLU

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

Non réglementé.

ARTICLE U2 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE U2 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 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 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 U2 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 doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

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.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

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.

Couvertures

Les couvertures des constructions nouvelles devront être réalisées en tuiles canal ou similaire et comporteront une pente de l'ordre de 30 à 35 %.

Les toitures terrasses, végétalisées, les vérandas, les abris de jardin, les panneaux solaires..., ne sont pas concernées par cette règle dès lors qu'elles s'intègrent aux constructions avoisinantes.

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 120 cm du sol naturel à l'alignement des voies et emprises publiques et des limites séparatives sauf en cas de projet commun aux propriétaires voisins, ou la hauteur ne pourra excéder 2 mètres dès lors qu'ils sont édifiés en mitoyenneté.

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

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 15 m² pour les véhicules légers.

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, deux places minimum de stationnement par logement seront exigées, à l'exception des logements dits sociaux, où une seule place est imposée.

ARTICLE U2 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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 surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Pour les aires de stationnement, nouvelles ou en extension, de plus quatre emplacements, il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement. Les essences locales seront majoritaires.

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

Le C.O.S. est fixé à 0,10.

En application de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme, si une partie de terrain a été détachée depuis moins de 10 ans et dont les droits à construire ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

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.

Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone U3

La zone U3 caractérise les zones réservées aux activités de loisirs, sportives et culturelles.

ARTICLE U3 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes non liées aux activités sportives, de loisirs, culturelles et pédagogiques.

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

- Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation devra être incluse au volume de l'activité.
- Les affouillements et exhaussement de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation du projet et pour l'aménagement et la création de voiries ou d'ouvrages hydrauliques.
- Les constructions devront respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement des sols argileux.

ARTICLE U3 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public:

2- 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, soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à 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 à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément (par exemple : une palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 22 mètres de diamètre intérieur).

ARTICLE U3 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 usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux usées non domestiques doit être autorisé, dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du code de la santé publique.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain avec une réserve minimale de 15 litres par m² de surface imperméabilisée.

Les surplus seront dirigés vers le réseau collecteur s'il est de capacité suffisante. Dans les opérations d'ensemble, les débits évacués ne pourront excéder 20 litres / seconde, retour 20 ans à l'hectare.

3 - Réseaux secs : électricité, téléphone et assimilés

En dehors des emprises publiques, la création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

ARTICLE U3 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à :

- à 25 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- à un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel au faitage) et sans jamais être inférieur à 3 mètres de l'alignement des voies communales.

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 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.

- Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE U3 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles. Lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait différent de ceux prévus ci-dessus, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre à celles prévues au règlement, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE U3 9 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise des constructions devra être inférieure à 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE U3 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 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 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 U3 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 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.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites à l'exception des panneaux solaires dès lors qu'ils s'intègrent au contexte environnant. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE U3 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 15 m² pour les véhicules légers.

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

Pour les constructions à usage d'activité, il sera réalisé au minimum une place de stationnement pour 60m² de Surface de plancher Hors Oeuvre Brute de l'immeuble.

ARTICLE U3 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Pour les aires de stationnement, nouvelles ou en extension, de plus quatre emplacements, il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement. Les essences locales seront majoritaires.

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

Non réglementé.

Chapitre 4 - Règlement applicable à la zone U4

La zone U4 caractérise les zones d'activité économique incompatibles avec le voisinage des lieux habités.

ARTICLE U4 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 caravanning,

ARTICLE U4 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

- Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation devra être incluse dans le bâtiment de l'activité.
- Les affouillements et exhaussement de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet et pour l'aménagement et la création de voiries ou d'ouvrages hydrauliques.
- Les constructions devront respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement des sols argileux.

ARTICLE U4 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, soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à 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 à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément (par exemple : une palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 22 mètres de diamètre intérieur).

ARTICLE U4 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 usées

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la carte d'aptitude des sols qui figure en annexe sanitaire et à la réglementation en vigueur

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que des maisons individuelles d'habitation doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain avec une réserve minimale de 15 litres par m² de surface imperméabilisée.

Les surplus seront dirigés vers le réseau collecteur s'il est de capacité suffisante. Dans les opérations d'ensemble, les débits évacués ne pourront excéder 20 litres / seconde, retour 20 ans à l'hectare.

3 - Réseaux secs : électricité, téléphone et assimilés

En dehors des emprises publiques, la création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

En cas d'impossibilité technique ou économique, ils seront établis selon des techniques discrètes d'aménagement.

ARTICLE U4 5 - Superficie minimale des terrains:

La surface minimale du terrain est de 2000 m², en raison des contraintes liées à l'assainissement autonome pour les constructions nouvelles.

ARTICLE U4 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:

Les constructions doivent être édifiées à :

- à 25 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- à 10 mètres minimum en retrait de l'axe des voies communales.

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 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 U4 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, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait différent de ceux prévus ci-dessus, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre à celles prévues au règlement, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.
- Les constructions mitoyennes pourront être autorisées sur un seul côté des lots si les mesures pour éviter la propagation des incendies (mur coupe feux) sont prises, lorsque la circulation est aisément assurée et si le projet architectural propose une harmonisation des façades.

ARTICLE U4 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

Non réglementé.

ARTICLE U4 9 - Emprise au sol des constructions:

L'emprise des constructions devra être inférieure à 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE U4 10 - Hauteur maximale des constructions:

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Toutefois des dépassements peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité (cheminées, grues...)

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 U4 11 - Aspect extérieur des constructions:**Généralités**

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. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Les bâtiments doivent notamment se conformer aux prescriptions ci-dessous :

VOLUMES

Les façades de plus de 50 mètres devront comporter un ou plusieurs décrochements en hauteur ou en longueur.

TOITURES

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites à l'exception des panneaux solaires dès lors qu'ils s'intègrent au contexte environnant. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Les couvertures en fibrociment de teinte naturelle sont admises, sous réserve que la toiture soit masquée par un bandeau sur façades ou un surélévement des façades.

LES FAÇADES

Les façades du corps principal du bâtiment seront en crépi ou tôlees, de ton neutre : gris, beige, ocre.

Les annexes du bâtiment peuvent être traitées librement (façade vitrée, crépis, bois, pierre...avec libre choix des couleurs).

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.

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 U4 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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.

Pour les constructions à usage d'activité, il sera réalisé au minimum une place de stationnement pour 60m² de Surface de plancher Hors Oeuvre Brute de l'immeuble. Les espaces affectés aux livraisons et transports de marchandises doivent être situés en dehors des voies publiques, adapté au projet et correspondre aux besoins des activités autorisées dans la zone.

ARTICLE U4 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de 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 4 places de stationnement.

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

ARTICLE U4 14 - Coefficient d'occupation du sol:

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 5- Règlement applicable aux zones AU1

La zone AU1, ouverte à l'urbanisation, recouvre des secteurs à caractère naturel ou faiblement construits, destinés à accueillir les extensions urbaines, sous la forme d'opération d'ensemble en assainissement collectif.

⇒ **Le secteur AU1a sera composé d'une urbanisation de plus forte densité.**

ARTICLE AU1 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans la zone AU1 et le secteur AU1a:

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

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

Dans la zone AU1 et le secteur AU1a:

- Les opérations d'ensemble (lotissements, opérations groupées, ZAC...) dès lors qu'elles sont compatibles avec les 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.
- Les constructions devront respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement des sols argileux.

Dans le secteur AU1a:

- Les constructions devront comporter au minimum 20 % de logements locatifs à caractère social.

ARTICLE AU1 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 peut être interdit.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à 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 à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément (par exemple : une palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 22 mètres de diamètre intérieur dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements).

Dans certains cas elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

3 - Allées piétonnes et cyclistes

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

ARTICLE AU1 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 usées

Les constructions ou installations doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux usées non domestiques doit être autorisé, dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du code de la santé publique.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain avec une réserve minimale de 15 litres par m² de surface imperméabilisée.

Les surplus seront dirigés vers le réseau collecteur s'il est de capacité suffisante. Dans les opérations d'ensemble, les débits évacués ne pourront excéder 20 litres / seconde, retour 20 ans à l'hectare.

3 - Réseaux secs : électricité, téléphone et assimilés

En dehors des emprises publiques, la création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

ARTICLE AU1 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- à 25 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- à 10 mètres minimum en retrait de l'axe des voies communales.

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.

Les constructions implantées dans les opérations d'ensemble sont soumises aux règles du PLU

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel à l'égout du toit) et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- Lorsque la construction projetée est d'une hauteur n'excédant pas 2,50 mètres du sol naturel à l'égout du toit.
- Si le projet comporte un pignon en limite séparative, le faitage ne pourra pas excéder 4 mètres et devra comporter deux sablières.
- En cas de projet commun avec les unités foncières riveraines, le faitage ne pourra pas excéder 4 mètres.
- Dans le cas où une construction existe déjà en limite séparative sur le fonds voisin, une construction d'un volume équivalent pourra y être adossée.

Les constructions implantées dans les opérations d'ensemble sont soumises aux règles du PLU

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

Non réglementé.

ARTICLE AU1 9 - Emprise au sol des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE AU1 10 - Hauteur maximale des constructions:**Dans la zone AU1 :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Dans le secteur AU1a :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 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 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 AU1 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 doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

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.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

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.

Couvertures

Les couvertures des constructions nouvelles devront être réalisées en tuiles canal ou similaire et comporteront une pente de l'ordre de 30 à 35 %.

Les toitures terrasses, végétalisées, les vérandas, les abris de jardin, les panneaux solaires..., ne sont pas concernées par cette règle dès lors qu'elles s'intègrent aux constructions avoisinantes.

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 120 cm du sol naturel à l'alignement des voies et emprises publiques et des limites séparatives sauf en cas de projet commun aux propriétaires voisins, ou la hauteur ne pourra excéder 2 mètres dès lors qu'ils sont édifiés en mitoyenneté.

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

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 15 m² pour les véhicules légers.

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, deux places minimum de stationnement par logement seront exigées, à l'exception des logements dits sociaux, où une seule place est imposée.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Pour les aires de stationnement, nouvelles ou en extension, de plus quatre emplacements, il devra être planté au minimum un arbre pour 2 places de stationnement.

Les opérations d'ensemble de plus de 5000 m² de terrain devront comporter au moins 5 % d'espaces vert d'un seul tenant.

Les essences locales seront majoritaires.

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

Le C.O.S. est fixé à 0,25.

Dans le secteur AU1a :

Le C.O.S. est fixé à 0,30.

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.

Chapitre 6- Règlement applicable aux zones AU2

La zone AU2, ouverte à l'urbanisation, recouvre des secteurs à caractère naturel ou faiblement construits, destinés à accueillir les extensions urbaines, sous la forme d'opération d'ensemble en assainissement individuel.

ARTICLE AU2 1 - 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 à usage agricole et industriel,
- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers,
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

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

- Les constructions isolées à usage d'habitat compatibles avec les orientations d'aménagement sont autorisées au coup par coup, dès lors que l'emprise foncière du projet ne permet pas de réaliser plus de trois lots.
- Au delà de trois lots, les opérations d'ensemble (lotissements, opérations groupées, ZAC...) sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec les 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.
- Les constructions devront respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement des sols argileux.

ARTICLE AU2 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 peut être interdit.

2 – Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à 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 à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément (par exemple : une palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 22 mètres de diamètre intérieur dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements).

Dans certains cas elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

3 - Allées piétonnes et cyclistes

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

ARTICLE AU2 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 usées

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

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la carte d'aptitude des sols qui figure en annexe sanitaire et à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que des maisons individuelles d'habitation doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain avec une réserve minimale de 15 litres par m² de surface imperméabilisée.

Les surplus seront dirigés vers le réseau collecteur s'il est de capacité suffisante. Dans les opérations d'ensemble, les débits évacués ne pourront excéder 20 litres / seconde, retour 20 ans à l'hectare.

3 - Réseaux secs : électricité, téléphone et assimilés

En dehors des emprises publiques, la création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

ARTICLE AU2 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

La surface minimale du terrain est de 2000 m², en raison des contraintes liées à l'assainissement autonome pour les constructions qui le nécessite.
Les constructions implantées dans les opérations d'ensemble sont soumises aux règles du PLU

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

Les constructions doivent être édifiées :

- à 25 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- à 10 mètres minimum en retrait de l'axe des voies communales.

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.
Les constructions implantées dans les opérations d'ensemble sont soumises aux règles du PLU

ARTICLE AU2 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel à l'égout du toit) et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- Lorsque la construction projetée est d'une hauteur n'excédant pas 2,50 mètres du sol naturel à l'égout du toit.
- Si le projet comporte un pignon en limite séparative, le faitage ne pourra pas excéder 4 mètres et devra comporter deux sablières.
- En cas de projet commun avec les unités foncières riveraines, le faitage ne pourra pas excéder 4 mètres.
- Dans le cas où une construction existe déjà en limite séparative sur le fonds voisin, une construction d'un volume équivalent pourra y être adossée.

Les constructions implantées dans les opérations d'ensemble sont soumises aux règles du PLU

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

Non réglementé.

ARTICLE AU2 9 - Emprise au sol des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE AU2 10 - Hauteur maximale des constructions:

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 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 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 AU2 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 doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

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.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

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.

Couvertures

Les couvertures des constructions nouvelles devront être réalisées en tuiles canal ou similaire et comporteront une pente de l'ordre de 30 à 35 %.

Les toitures terrasses, végétalisées, les vérandas, les abris de jardin, les panneaux solaires..., ne sont pas concernées par cette règle dès lors qu'elles s'intègrent aux constructions avoisinantes.

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 120 cm du sol naturel à l'alignement des voies et emprises publiques et des limites séparatives sauf en cas de projet commun aux propriétaires voisins, ou la hauteur ne pourra excéder 2 mètres dès lors qu'ils sont édifiés en mitoyenneté.

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 AU2 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 15 m² pour les véhicules légers.

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, deux places minimum de stationnement par logement seront exigées, à l'exception des logements dits sociaux, où une seule place est imposée.

ARTICLE AU2 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés:

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Pour les aires de stationnement, nouvelles ou en extension, de plus quatre emplacements, il devra être planté au minimum un arbre pour 2 places de stationnement.

Les essences locales seront majoritaires.

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

Le C.O.S. est fixé à 0,10.

En application de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme, si une partie de terrain a été détachée depuis moins de 10 ans et dont les droits à construire ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

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.

Chapitre 7- Règlement applicable à la zone AU0

La zone AU0 est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à terme pour accueillir de l'habitat. Elle est actuellement, insuffisamment desservie en équipements à sa périphérie et son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU qui définira les règles applicables.

ARTICLE AU0 1 - Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des réseaux d'intérêt collectif, dès lors :

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU0 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé.

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

L'implantation des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

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

L'implantation des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU0 9 - Emprise au sol des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE AU0 10 - Hauteur maximale des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE AU0 11 - Aspect extérieur des constructions :

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre 8- Règlement applicable à la zone AU4

La zone AU4 est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à terme pour accueillir des activités commerciales et son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU qui définira les règles applicables.

ARTICLE AU4 1 - Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des réseaux d'intérêt collectif, dès lors :

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

ARTICLE AU4 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Non réglementé.

ARTICLE AU4 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Non réglementé.

ARTICLE AU4 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

Non réglementé.

ARTICLE AU4 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé.

ARTICLE AU4 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE AU4 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE AU4 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

Non réglementé.

ARTICLE AU4 9 - Emprise au sol des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE AU4 10 - Hauteur maximale des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE AU4 11 - Aspect extérieur des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE AU4 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement:

Non réglementé.

ARTICLE AU4 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations:

Non réglementé.

ARTICLE AU4 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10:

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 9 - Règlement applicable à la zone A

La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

La construction de bâtiments à usage d'habitation pourra être autorisée s'ils sont directement liés à cette activité.

- ⇒ *Dans le secteur Ap, seules les installations légères ou temporaires (serres...) seront autorisées.*
- ⇒ *La zone agricole comporte une zone inondable identifiée par une trame sur les documents graphiques*

ARTICLE A 1- Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans la zone A :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception :

- des constructions, des installations ou des extensions des constructions existantes nécessaires à une activité agricole,
- des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ap :

Les constructions à usage agricole à l'exception :

- des installations légères (type serres...)
- des bâtiments agricoles techniques de moins de 20 m².
- des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone inondable:

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des réseaux d'intérêts collectifs.

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

Dans la zone A :

Les exhaussements et affouillements de sols sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et qu'ils sont rendus nécessaires à la réalisation de projets de voies où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.

Les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole doivent être situées à proximité immédiate du siège d'exploitation en activité

Les constructions de bâtiments d'élevage doivent respecter les distances liées à l'application de la règle de réciprocité vis-à-vis des tiers à l'activité agricole.

Les constructions devront respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement des sols argileux.

Dans le secteur Ap :

Les exhaussements et affouillements de sols sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et qu'ils sont rendus nécessaires à la réalisation de projets de voies où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.

Les constructions devront respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement des sols argileux.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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,...).

Les nouveaux accès sont interdits sur les RD 15 et RD 20.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**1° - Eau potable :**

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

2° - Assainissement**a) Eaux pluviales**

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

b) Eaux usées

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la carte d'aptitude des sols qui figure en annexe sanitaire et à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que des maisons individuelles d'habitation doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Les parcelles non étudiées dans la carte d'aptitude des sols devront faire l'objet d'une étude de sol à la parcelle.

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

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

La surface minimale du terrain est de 2000 m², en raison des contraintes liées à l'assainissement autonome pour les constructions nouvelles à usage d'habitat.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- à 15 mètres minimum en retrait de l'axe des voies communales.
- à 25 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE A 10- Hauteur maximale des constructions:

Constructions à usage agricole

Non réglementé.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes:

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 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...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE A 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 doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

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.

Couvertures

Constructions à usage d'activités:

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites à l'exception des panneaux solaires dès lors qu'ils s'intègrent au contexte environnant. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes:

Les couvertures des constructions nouvelles devront être réalisées en tuiles canal ou similaire et comporteront une pente de l'ordre de 30 à 35 %.

Les toitures terrasses, végétalisées, les vérandas, les abris de jardin, les panneaux solaires..., ne sont pas concernées par cette règle dès lors qu'elles s'intègrent aux constructions avoisinantes.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Les enduits et les joints (pour les murs en briques apparentes) seront réalisés dans les tons clairs (beige, ocre).

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

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.

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 120 cm du sol naturel à l'alignement des voies et emprises publiques et des limites séparatives sauf en cas de projet commun aux propriétaires voisins, ou la hauteur ne pourra excéder 2 mètres dès lors qu'ils sont édifiés en mitoyenneté.

Dans la zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

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 A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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 A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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.
Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités pourront être imposées (les essences locales seront imposées).
Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

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

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 10 - Règlement applicable à la zone N et aux secteurs Na et NI

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et à conserver en raison de leur caractère rural et patrimonial.

- ⇒ Cette zone comporte un secteur Na, composé du bâti existant.
- ⇒ Cette zone comporte un secteur NI 1, imparti à l'activité de loisirs, en assainissement collectif.
- ⇒ Cette zone comporte un secteur NI 2, imparti à l'activité de loisirs en assainissement individuel.
- ⇒ La zone naturelle (N et Na) comporte une zone inondable identifiée par une trame sur les documents graphiques.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Dans les zones 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 le secteur Na:

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception :

- de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- du changement de destination, de l'extension, de l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitat ou d'activité et des annexes.

Dans les secteurs NI 1 et NI 2 :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles visées à l'article 2

Dans la zone inondable :

Les sous-sols sont interdits.

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

Dans les zones N et les secteurs Na, NI 1 et NI 2 :

Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire à la réalisation de projets de voies où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.

Les constructions devront respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement des sols argileux.

Dans les secteurs NI 1 et NI 2 :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol liées installations liées aux activités sportives et de loisirs à l'exception des terrains de camping.

Dans le secteur Na :

Les changements de destination, les extensions, les adaptations des constructions existantes et les reconstructions à l'identique sont autorisées sous réserve qu'elles présentent les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.

Dans la zone inondable :

-Les remblais sont autorisés s'ils sont strictement nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

-L'extension mesurée dans l'ombre hydraulique d'une construction existante, l'adaptation et la réfection des constructions existantes ainsi que les annexes, dont la hauteur du plancher bas est située au dessus de la côte des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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 N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**1° - Eau potable:**

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

2° - Assainissement**a) Eaux pluviales**

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

b) Eaux usées**Dans les secteurs NI 1:**

Les constructions ou installations doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux usées non domestiques doit être autorisé, dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Dans les secteurs NI 2 :

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la carte d'aptitude des sols qui figure en annexe sanitaire et à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que des maisons individuelles d'habitation doivent faire l'objet d'une étude particulière

conformément à la réglementation en vigueur
Les parcelles non étudiées dans la carte d'aptitude des sols devront faire l'objet d'une étude de sol à la parcelle.
L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

La surface minimale du terrain est de 2000 m², en raison des contraintes liées à l'assainissement autonome pour les constructions qui le nécessite.

ARTICLE N 6 - 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 voies communales.
- à 25 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales.

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

- Lorsqu'une construction est implantée en retrait des voies, son extension pourra être autorisée en alignement du bâtiment existant sans pouvoir être inférieur au recul 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...), à la qualité du site et des monuments.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel à l'égout du toit) et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles. Lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait différent de ceux prévus ci-dessus, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre à celles prévues au règlement, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions:**Constructions à usage d'activités:**

Non réglementé

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes:

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 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...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE N 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 doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

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.

Couvertures**Constructions à usage d'activités:**

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes:

Les couvertures des constructions nouvelles devront être réalisées en tuiles canal ou similaire et comporteront une pente de l'ordre de 30 à 35 %.

Les toitures terrasses, végétalisées, les vérandas, les abris de jardin, les panneaux solaires..., ne sont pas concernées par cette règle dès lors qu'elles s'intègrent aux constructions avoisinantes.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Les enduits et les joints (pour les murs en briques apparentes) seront réalisés dans les tons clairs (beige, ocre).

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

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.

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 120 cm du sol naturel à l'alignement des voies et emprises publiques et des limites séparatives sauf en cas

de projet commun aux propriétaires voisins, ou la hauteur ne pourra excéder 2 mètres dès lors qu'ils sont édifiés en mitoyenneté.

Dans la zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

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 N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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 N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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.
Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

Espaces boisés classés :

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Non réglementé.