



e-mail : castel@g2c.fr



Sommaire

TITRE I	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
Chapitre 1 : ZONE U	2
Chapitre 2 : ZONE UX	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	13
Chapitre 1 – Zone AU	13
Chapitre 2 – Zone AU0.....	18
Chapitre 3 – Zone AUX0.....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	22
Chapitre unique – Zone A.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	28
Chapitre unique – Zone N	28

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE U

Dispositions generales.

1 - Adaptations mineures.

Les règles et servitudes définies par le 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. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces autorisations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée et les dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

3 - Constructions détruites après sinistre.

Est autorisée la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une inondation.

4 - Constructions existantes non conforme aux règles applicables à la zone.

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces règles.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs UA et UB :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o Les parcs d'attractions
 - o les garages collectifs de caravanes

- o Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- Les terrains de camping ou de caravanning
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par une inondation

Dans le secteur UE :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'artisanat, industriel, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière, de bureaux, de commerce
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o les garages collectifs de caravanes
 - o les dépôts de véhicules

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**Dans les secteurs UA et UB :**

- Les constructions à usage artisanal ne doivent pas générer de nuisance incompatible avec l'habitat, la surface de plancher ne doit pas excéder 200 m².
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement ne doivent générer aucune nuisance qui les rendrait incompatible avec l'habitat.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U 1 doivent être compatibles avec les prescriptions du plan de prévention des risques inondation du bassin du Thoré annexé au présent P.L.U.

Dans le secteur UE :

- Les constructions à usage d'habitation doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone
- Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les habitations légères de loisirs doivent être localisées sur un terrain spécialement aménagé à cet usage et conformément aux dispositions de l'article R444-3 du Code de l'Urbanisme.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UE 1 doivent être compatibles avec les prescriptions du plan de prévention des risques inondation du bassin du Thoré annexé au présent P.L.U.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 - Voies de desserte

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Tout nouvel accès sur la RN 112 est interdit.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les secteurs UA, UB, et UE :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès que celui-ci existera.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et la collectivité.

ARTICLE U 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**Dans les secteurs UA :**

- Toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement des voies.
- Cependant, quand la construction limitrophe ou implantée sur un terrain contigu est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra se reculer jusqu'à cette limite d'implantation.
- Lorsque le terrain dispose de 2 façades opposées sur 2 rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement de l'une des 2 voies et en retrait de l'alignement de l'autre voie.
- Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1, 2 et 3 ci-dessus pourront être admises :
 - o pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
 - o Lorsque la topographie du terrain ne permet pas le respect des dispositions énoncées aux paragraphes 1, 2 et 3 ci-dessus.

Dans les secteurs UB et UE:

- Toute construction devra être implantée à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées:
 - o pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
 - o pour les piscines non couvertes.
 - o Pour les annexes dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m²

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**Dans le secteur UA :**

- Dans une profondeur de 5 m mesurés à compter de l'alignement de la voie, les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

Une implantation sur une seule limite séparative pourra être admise lorsque le terrain a une largeur de façade sur rue supérieure à 15 mètres; la construction devra alors être écartée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (prise à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toits terrasses) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Au delà d'une profondeur de 5 mètres mesurés à partir de l'alignement, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

- Une implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Dans les secteurs UB et UE:

- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- L'implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur (prise à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toits terrasses) sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.
- Les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.
- les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance (calculée à partir du bord intérieur du bassin) des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Dans les secteurs UA et UB :

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder:

- Soit la hauteur de l'immeuble le plus élevé implanté sur un terrain contigu ayant une façade sur la même voie ;
- soit 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère;
- soit la hauteur du bâtiment à remplacer.

Dans le secteur UE :

Non réglementé.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »R111-21

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont réalisées, elles devront respecter les règles suivantes.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,
- soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètres

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Un nuancier indicatif est en annexe.

ARTICLES U 12 - STATIONNEMENT.**Dans le secteur UA :**

Il n'est pas exigé de places de stationnement.

Dans les secteurs UB et UE :

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

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.**Dans le secteur UA :**

Non réglementé.

Dans le secteur UB :

- Dans les lotissements et les ensembles d'habitation de plus de 5 lots ou logements, 5 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.
 - o Les bassins de rétention des eaux de pluies pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade et le repos.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Dans le secteur UE :

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50m² de terrain voué au stationnement.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : ZONE UX

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'exploitation agricole
- Les terrains de camping ou de caravanning
- Les parcs d'attraction

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

- Les constructions à usage d'habitation doivent être uniquement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et doivent être intégrées dans le volume de la construction autorisée dans la zone.
- Les commerces doivent constituer une activité annexe d'une unité de production, de transformation ou de réparation, sise sur la même unité foncière.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 - Voies de desserte

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Tout nouvel accès sur la RN112 est interdit.

Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et la collectivité.

Déchets

Il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage des déchets commun pour chaque construction, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique avec un accès différencié de l'entrée du bâtiment et conçu de manière à s'intégrer dans l'environnement urbain.

ARTICLE UX 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe de la RN112 au moins égale à 35 mètres.
- Autres voies : toute construction devra être implantée à une distance de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
-

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (prise à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toits terrasses) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 mètres.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMANAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »R111-21

Clôtures

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.

Les clôtures en façade sur les voies seront constituées d'une grille en treillis soudé de couleur verte, sur poteaux métalliques de même couleur, sur mur bahut de 0,30 m maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. Les clôtures en limites séparatives latérales seront constituées soit à l'identique de celles en façade, soit d'un grillage vert d'une hauteur maximum de 2 mètres

Les massifs de maçonneries des entrées sur terrains devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc...Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Les portails et portillons seront constitués d'un barreaudage vertical droit non torsadé.

Un nuancier indicatif est en annexe.

ARTICLES UX 12 - STATIONNEMENT.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé :
 - o Bureaux et services : une place pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre
 - o Commerces : une place pour 40 m² de surface de vente. Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible
 - o A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

- La partie privative des terrains comprise dans la bande de 30 mètres mesurée à partir de l'axe de la RN112 sera obligatoirement engazonnée ou plantée, à l'exclusion de toute autre utilisation.
- En bordure des voies, une bande de 3 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise sera obligatoirement engazonnée ou plantée, à l'exclusion de toute autre utilisation.
- Les autres espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage devront être engazonnés et plantés.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – ZONE AU

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Dans la zone AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- Les terrains de camping en dehors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone AU :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement doivent être indispensables à la vie des habitants de la zone et des mesures doivent être prises pour diminuer les nuisances et garantir la salubrité et la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal ne doivent générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat,
- les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité de la zone ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, doivent être indispensables aux implantations autorisées et ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou porter atteinte au caractère du site.
- Dans les secteurs couverts par le plan de prévention des risques naturels mouvements de terrain –tassement différentiels, les occupations et utilisations du sol doivent se conformer aux dispositions d'occupation du sol et aux règles de constructions prescrites par le zonage et le règlement du PPR.

Dans le secteur AUa,

- les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du secteur. L'opération doit concerner au moins 10 lots ou logements et être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation
- Au moins 30% des logements ou des lots réalisés seront affectés à la production de logements à vocation sociale.

Dans le secteur Aub 1,

- les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du secteur. L'opération doit concerner au moins 10 lots ou logements être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le secteur AUb 2,

- les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du secteur. L'opération doit concerner au moins 9 lots ou logements et être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le secteur AUc,

- les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du secteur. L'opération doit concerner au moins 7 lots ou logements et être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AU3 – ACCES ET VOIRIE**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Voies nouvelles.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner. La longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Leur plate-forme ne pourra être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement**Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe.

Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Déchets

En cas de ramassage des déchets collectifs, un emplacement dédié devra être créé à l'intérieur de l'opération future

ARTICLE AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone AU,

- les constructions principales doivent être implantées :
 - o soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ou la limite qui s'y substitue ;
 - o soit à l'intérieur d'une bande de terrain d'une largeur maximale de 20 mètres comptés à partir de la limite des emprises publiques ou privées et des voies existantes ou projetées ou la limite qui s'y substitue ;
- Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - o pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dans la zone AU,**

- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres
- L'implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur (compté à l'égout du toit ou de l'acrotère) sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.
- les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance (calculée à partir du bord intérieur du bassin) des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètres

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Hauteur :

La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur des constructions voisines et ne doit pas dépasser 7 m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »R111-21

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont réalisées, elles devront respecter les règles suivantes :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si les clôtures sont bâties, la hauteur des murs ne doit pas excéder 1 m. Ce mur peut être surmonté d'un dispositif à claire voie de type grillage jusqu'à une hauteur totale de 1.80 m ou être accompagné d'une haie végétale de même hauteur. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

En limite de l'espace public, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastiques,...).

Dans le cas de plantations, il est préférable de privilégier le mélange des essences locales.

ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT

Principes généraux :

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

Nombre d'emplacements :

- pour les constructions à usage d'habitation: deux places de stationnement par logement dont une au moins sur partie privative hors clôture.
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors-œuvre nette.
- pour les établissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de vente : une place de stationnement par 40 % de surface de vente.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Traitement du stationnement :

Dans le secteur AUb1, au minimum une place par logement pourra être aménagée sur la parcelle et une place de stationnement par logement sera aménagée sur voirie (stationnement longitudinale).

Dans les secteurs AUa, AUb2 et AUC, au minimum une place par logement pourra être aménagée sur la parcelle et une place de stationnement par logement sera aménagée sur voirie (stationnement longitudinale. ou/et en poche).

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur AU :

- Dans les lotissements et les ensembles d'habitation, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluies pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade et le repos.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – ZONE AU0

ARTICLE AU0 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Dans la zone AU0, toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visées à l'article AU02.

ARTICLE AU0 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone AU0 :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...) doivent être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les abris de jardins à condition que leur surface de plancher n'excède pas 15 m².

ARTICLE AU0 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les constructions peuvent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres
- L'implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur (compté à l'égout du toit ou de l'acrotère) sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres et dont la longueur cumulée mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres.
- les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance (calculée à partir du bord intérieur du bassin) des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètres

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

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 EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AU012 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE AU014 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – ZONE AUX0

ARTICLE AUX0 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visées à l'article AUX0.

ARTICLE AUX0 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone AUX0, sont admises :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUX0 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les installations et ouvrages techniques admis devront être implantés à une distance de l'axe :

- de la RN 112 au moins égale à 30 mètres ;
- des autres voies au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE AUX0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres
- L'implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur (compté à l'égout du toit ou de l'acrotère) sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres et dont la longueur cumulée mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres.
- les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance (calculée à partir du bord intérieur du bassin) des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètres

ARTICLE AUX0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AUX012 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUX013 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE – ZONE A

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions ou installation nécessaire à l'exploitation agricole ;
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières listées à l'article A2

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A uniquement :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, nécessaires à l'exploitation agricoles et leurs annexes doivent être implantées à moins de 50 m des bâtiments principaux d'exploitation.
- Pour les constructions désignées par une étoile sur le règlement graphique :
 - o Le changement de destination des bâtiments ne doit pas compromettre l'exploitation agricole et être strictement affecté aux occupations suivantes :
 - A l'habitat ;
 - Aux activités artisanales ;
 - Aux commerces, aux bureaux ;
 - A l'hôtellerie.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement d'affectation, doivent être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer l'aspect de la construction existante.
- Dans la zone inondable repérée sur le règlement graphique : les constructions et aménagements devront respecter les prescriptions du PPRI, figurant en annexe du PLU.
- Dans les secteurs couverts par le Plan de prévention des risques naturels mouvements de terrain –tassement différentiels, les occupations et utilisations du sol doivent se conformer aux dispositions d'occupation du sol et aux règles de construction prescrites par le règlement et le zonage du PPR.
- Les affouillements et exhaussements de sol doivent être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur A1 uniquement :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants ne doivent pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
- Les extensions limitées des constructions existantes, à usage d'habitation, ne sont autorisées qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques doivent être le complément d'habitations existantes dans la zone.
- Les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol doivent être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur.

Dans le secteur A2 uniquement :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants ne doivent pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
- Les extensions limitées des constructions existantes, à usage d'habitation, ne sont autorisées qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques doivent être le complément d'habitations existantes dans la zone.
- Les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol doivent être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur.

Dans le secteur A4 uniquement :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants ne doivent pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
- Les extensions limitées des constructions existantes, à usage d'habitation, artisanales, industrielles, et commerciales ne sont autorisées qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination à usage d'habitat, commerce, artisanat, équipement public et hôtellerie
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques doivent être le complément d'habitations existantes dans le secteur.
- Les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol doivent être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur Ap uniquement:

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Dans la zone A,**

- en bordure de la RN 112, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 75 m de l'axe de la voie. Aucun nouvel accès sur la RN 112 ne sera possible. En bordure de la RN 112, les constructions à usage agricole et forestier doivent être implantées avec un recul minimum de 35 m.
- en bordure de la RD 85, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 20 m de l'axe de la voie. Aucun nouvel accès sur la RD 853 ne sera possible. En bordure de la RD 53, les constructions à usage agricole et forestier doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m.
- en bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

Dans les secteurs A1, A2 et A4, les extensions d'habitations et les annexes devront s'implanter (pour le secteur A2 c'est également valable pour les constructions de bâtiment à usage d'habitation) :

- Soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées ;
- Soit en continuité avec les constructions existantes.

Dans le secteur Ap, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur (compté à l'égout du toit ou de l'acrotère) sur cette limite n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine,
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de la toiture ou de l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Hauteur :

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut pas dépasser 7 m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Des hauteurs différentes peuvent être admises en cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »R111-21

Un nuancier indicatif est en annexe.

Dans le secteur A2

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont réalisées, elles devront respecter les règles suivantes.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,
- soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètres

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE – ZONE N

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N uniquement :

Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Dans le secteur N1 uniquement :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
- Les extensions limitées des constructions existantes, à usage d'habitation et que l'extension soit limitée à une seule fois à partir de la date d'approbation du présent PLU.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone.
- Les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur Nm uniquement :

- Les bâtiments de stockage agricoles à vocation apicole d'un maximum de 500m² n'apportant pas de nuisances

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte publiques et privées en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et de la collectivité.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Dans la zone N,

- en bordure de la RN 112, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 m de l'axe de la voie. Aucun nouvel accès sur la RN 112 ne sera possible.
- en bordure de la RD 53, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 m de l'axe de la voie. Aucun nouvel accès sur la RD 53 ne sera possible.
- en bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

Dans le secteur N1, les extensions à usage d'habitations et les annexes doivent être implantées :

- Soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées ;
- Soit en continuité avec les constructions existantes.

Dans le secteur Nm, les extensions à usage d'habitations et les annexes doivent être implantées :

- Soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées ;

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone N, et le secteur N1, les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur (compté à l'égout du toit ou de l'acrotère) sur cette limite se limite n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine,
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de la toiture ou de l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans le secteur Nm, les constructions devront s'implanter :

- en bordure de forêt le plus au sud de la parcelle n°82

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Dans les secteurs N :

Non réglementé

Dans le secteur N1:

La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur des constructions voisines et ne doit pas dépasser 7 m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Dans le secteur Nm :

La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur des constructions voisines et ne doit pas dépasser 5 m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »R111-21

Dans les secteurs N1 et Nm**Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont réalisées, elles devront respecter les règles suivantes.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si les clôtures sont bâties elles seront constituées :

- soit d'un grillage de couleur verte sur poteaux de même couleur
- soit d'un mur bahut de hauteur de 0,30m maximum.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

La végétalisation est obligatoirement en essence locale variée.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

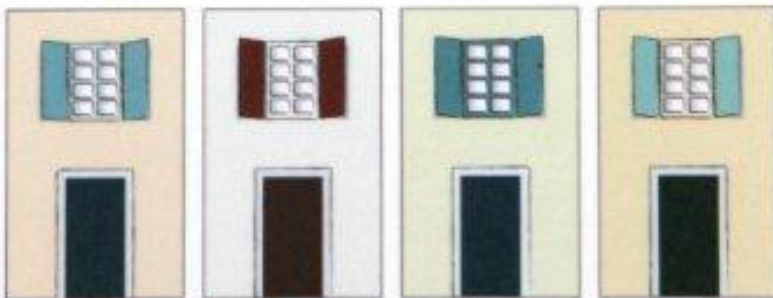
ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE : NUANCIER INDICATIF



La palette de couleurs proposée doit constituer un outil de travail et un document de référence au service de ce projet de valorisation du bâti, afin d'aider propriétaires et professionnels dans leurs choix, avec le souci constant d'associer qualité de mise en œuvre sur le plan technique et harmonie des traitements, pour assurer une cohérence d'ensemble dans la mise en valeur des immeubles de la commune. Les recommandations qui suivent sont très générales ; chaque traitement de façade devra être étudié de façon particulière en tenant compte de l'architecture de l'immeuble ainsi que de son environnement immédiat.

FAÇADES

Les teintes des façades doivent s'intégrer à la gamme chromatique proposée et s'harmoniser avec celles des menuiseries et des éléments de modénature.

Enduits traditionnels

Il faut préférer les enduits à la chaux à ceux utilisant seulement le ciment ; ce dernier supprime la micro-porosité des façades, retient l'humidité et provoque le salpêtrage, les fissurations, les faïençages et les décollements d'enduits.

Enduits prêts à l'emploi

La palette présentée fait référence à des enduits de finition prêts à l'emploi, spécialement élaborés pour la restauration du bâti ancien.

Finitions

La texture de l'enduit doit être de préférence lissée, talochée ou éventuellement grattée. Les crépis projetés, jetés grossièrement à la truelle sont à proscrire ; ils présentent un relief trop prononcé, sont inesthétiques et vieillissent mal.

Maçonneries apparentes

La systématique mise à nu des matériaux dans les structures anciennes constitue un risque pour la longévité du bâti.

Canalisations en façades

Elles seront réalisées avec soin sans bifurcation et seront placées de préférence en mitoyenneté.

Pans de bois

Les pans de bois sont parfois présents certains bâtiments anciens ; ils se composent d'une structure légère associée à un remplissage de briques ou de torchis. La plupart du temps, ces façades sont destinées à être enduites, comme en témoignent les pointes à tête dans les bois. Cependant, dans certains cas, les pans de bois peuvent rester apparents.

ENCADREMENTS

Encadrements d'ouvertures, bandeaux, et chaînes d'angles

Il est important de souligner les éléments structurants verticaux et horizontaux de la façade. En matériaux naturels (pierre, brique), ils seront nettoyés par brossage, sablage à faible pression ou lavage à l'eau par pression. En bois ou ciment brut, ils seront peints ; pour le bois, peinture dans le même ton que les menuiseries, sur le ciment brut, peinture dans un ton plus clair que celui de la façade.

Génoises et corniches

Les génoises traditionnelles seront à reconstituer si nécessaire. Les tuiles seront nettoyées, le remplissage se faisant avec l'enduit de la façade. La peinture des génoises est à proscrire.

MENUISERIES

Volets

Anciens, ils sont à conserver ; si des volets neufs sont à installer, ils doivent être en bois. Généralement à deux vantaux, ils devront être peints (bois et peintures dans le même ton). On recherchera soit un effet de contraste avec la façade, soit un effet de camaïeu. Les bois naturels vernis à peinture noire sont à éviter.

Fenêtres

Les fenêtres seront peintes selon le cas soit dans le même ton que les volets soit dans des tons plus clairs en accord avec ces derniers.

Portes

Les portes existantes seront soigneusement restaurées, soit peintes, soit vernies de couleur foncée. Les portes à installer seront en bois plein, à peindre dans des teintes sombres.

Balcons, garde-corps, barreaux de défense, éléments décoratifs métalliques ou en ferronnerie

Ces éléments de décor seront traités avec une attention toute particulière car ils permettent de mettre en valeur la qualité architecturale de la façade et d'en dégager le charme. Ils seront en général peints dans des tons foncés, harmonisés avec les menuiseries.

FENETRES



CN.00.90



ON.00.76



SO.10.70



QO.10.80

VOLETS



RZ.15.65



NO.10.60



PO.10.70



QO.20.50



C4.30.50



ON.00.65



RO.10.60



RO.20.50

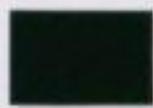
PORTES



CO.15.10



NO.15.10

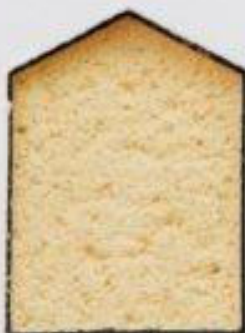


ME.50.15



T6.50.10

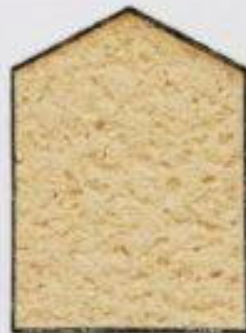
ENDUITS



O.10



O.40



T.50

Références des nuanciers : Sikkens pour les peintures, Parex pour les enduits.
Tout autre produit aux teintes similaires pourra être utilisé.