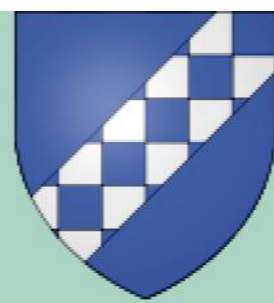


PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Tome 6

Règlement

Commune de Monteils

Dossier
d'approbation
du PLU

Sommaire

A – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	8
B – Division du territoire en zones	8
C – Travaux sur des constructions existantes.....	8
D – La reconstruction	8
E – Adaptations mineures.....	9
F – Servitudes non aedificandi	9
G- Le ruissellement pluvial	9
H – Emplacements Réservés (ER)	9
I – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	9
J - Erosion des berges des cours d'eau et valats	9
K – Dérogation à l'article R123-10-1 du code de l'Urbanisme	9
L – Lexique	10
M – Le risque inondation par ruissellement	13
N - Dispositions applicables pour les systèmes d'assainissement individuel	20
ZONE UA.....	24
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	24
Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	24
Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	24
Section II – Conditions de l'occupation du sol	25
Article UA 3 – Accès et voirie	25
Article UA 4 – Desserte par les réseaux	25
Article UA 5 – Caractéristiques des terrains	26
Article UA 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	26
Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	27
Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	27
Article UA 9 – Emprise au sol	27
Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions.....	27
Article UA 11 – Aspect extérieur	28
Article UA 12 – Stationnement	29
Article UA 13 – Espaces libres et plantations.....	29
ZONE UB	30
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	30
Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	30
Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	30
Section II – Conditions de l'occupation du sol	31
Article UB 3 – Accès et voirie	31

Article UB 4 – Desserte par les réseaux	32
Article UB 5 – Caractéristiques des terrains	32
Article UB 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	32
Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	33
Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	34
Article UB 9 – Emprise au sol	34
Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions.....	34
Article UB 11 – Aspect extérieur	34
Article UB 12 – Stationnement	35
Article UB 13 – Espaces libres et plantations.....	36
ZONE UC	38
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	38
Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	38
Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	38
Section II – Conditions de l’occupation du sol	39
Article UC 3 – Accès et voirie	39
Article UC 4 – Desserte par les réseaux	39
Article UC 5 – Caractéristiques des terrains	40
Article UC 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	40
Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	41
Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	41
Article UC 9 – Emprise au sol.....	41
Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions	41
Article UC 11 – Aspect extérieur.....	41
Article UC 12 – Stationnement	43
Article UC 13 – Espaces libres et plantations	43
ZONE UF	44
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	44
Article UF 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	44
Article UF 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	44
Section II – Conditions de l’occupation du sol	44
Article UF 3 – Accès et voirie.....	44
Article UF 4 – Desserte par les réseaux.....	45
Article UF 5 – Caractéristiques des terrains	46
Article UF 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	46
Article UF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	46
Article UF 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	46
Article UF 9 – Emprise au sol	47
Article UF 10 – Hauteur maximale des constructions	47
Article UF 11 – Aspect extérieur	47

Article UF 12 – Stationnement.....	48
Article UF 13 – Espaces libres et plantations	48
ZONE 2AU.....	52
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	52
Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	52
Article 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	52
Section II – Conditions de l’occupation du sol.....	53
Article 2AU 3 – Accès et voirie	53
Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux.....	53
Article 2AU 5 – Caractéristiques des terrains.....	54
Article 2AU 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	54
Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	54
Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	55
Article 2AU 9 – Emprise au sol.....	55
Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions	55
Article 2AU 11 – Aspect extérieur	55
Article 2AU 12 – Stationnement.....	56
Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations	56
ZONE 1AU.....	58
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	58
Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	58
Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	58
Article 1AU 3– Accès et voirie	58
Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux.....	59
Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains.....	60
Article 1AU 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	60
Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	60
Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	60
Article 1AU 9 – Emprise au sol.....	60
Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions	60
Article 1AU 11 – Aspect extérieur	60
Article 1AU 12 – Stationnement.....	62
Article 1AU – Espaces libres et plantations	62
ZONE A	66
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	66
Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	66
Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	66
Section II – Conditions de l’occupation du sol.....	68

Article A 3 – Accès et voirie.....	68
Article A 4 – Desserte par les réseaux	69
Article A 5 – Caractéristiques des terrains	70
Article A 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	70
Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	70
Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..	70
Article A 9 – Emprise au sol	71
Article A 10 – Hauteur maximale des constructions.....	71
Article A 11 – Aspect extérieur	71
Article A 12 – Stationnement	73
Article A 13 – Espaces libres et plantations	73
ZONE N	76
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	76
Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	76
Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	76
Section II – Conditions de l’occupation du sol	77
Article N 3 – Accès et voirie	77
Article N 4 – Desserte par les réseaux	77
Article N 5 – Caractéristiques des terrains	78
Article N 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	78
Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	79
Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..	79
Article N 9 – Emprise au sol	79
Article N 10 – Hauteur maximale des constructions.....	79
Article N 11 – Aspect extérieur	79
Article N 12 – Stationnement	81
Article N 13 – Espaces libres et plantations.....	81

DISPOSITIONS GENERALES

A – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Monteils.

B – Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de Monteils, couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

1 - Zones Urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre I du présent règlement :

- Zone UA : Noyau villageois de Monteils,
- Zone UB : Zones d'extensions pavillonnaires récentes au Sud de la départementale 981 présentant un enjeu de densification urbaine,
- Zone UC : Zones pavillonnaires au nord de la départementale D981,
- Zone UF : Zone d'activités économiques existante

2 - Zones A Urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

- Zone 2AU : Zone à urbaniser à vocation mixte et d'équipements publics à l'ouest du village,
- Zone 1AU : Zone future d'ouverture à l'urbanisation, insuffisamment équipée. Son urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU.

3 - Zones Agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

- Zone A : Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

4 - Zones Naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :

- Zone N : Secteurs naturels de Monteils

C – Travaux sur des constructions existantes

Sauf indication contraire, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées dans le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour effet de ne pas aggraver la non-conformité de cette construction avec lesdites règles.

D – La reconstruction

Les articles L 111-15 et L 111-23 du Code de l'Urbanisme, prévoient respectivement que :

-« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

- « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 111-11](#), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Le présent règlement définit donc des règles relatives à la reconstruction à l'équivalent après sinistre ou démolition volontaire.

Reconstruction à l'équivalent : la nouvelle construction doit être identique en termes de Surface de Plancher, de hauteur, d'emprise et d'implantation. L'aspect extérieur peut différer de la construction d'origine.

Un bâtiment détruit par sinistre peut être reconstruit dans l'état antérieur, sur le même terrain, à condition que le propriétaire ou ses ayants-droits à titre gratuit, dépose le permis de construire pour la reconstruction dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre.

E – Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

F – Servitudes non aedificandi

Il s'agit d'une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures. Dès lors, les constructions doivent être implantées au-delà de ces espaces. Les servitudes non aedificandi sont reportées au plan de zonage du PLU.

G- Le ruissellement pluvial

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau public d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

H – Emplacements Réservés (ER)

Au titre de l'article R.123-11-d) du Code de l'Urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et/ou aux espaces verts. La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés dans le tome 7 du dossier de PLU.

I – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications), aux voies de circulation terrestre, ferroviaire, aérienne, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés.

J - Erosion des berges des cours d'eau et valats

Afin de prévenir l'érosion des berges des cours d'eau et valats, et assurer leur entretien, un recul de 10m des berges est imposé pour les constructions et annexes. Un recul de 4m est imposé pour les clôtures.

Cette zone non aedificandi est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau du territoire et des principaux valats.

Ces reculs sont reportés au plan de zonage du PLU – Tome 5 du dossier de PLU.

K – Dérogation à l'article R123-10-1 du code de l'Urbanisme

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

L – Lexique

Les définitions de l'Emprise au sol, de la Hauteur des constructions et du Stationnement précisent la mise en application des dispositions de certains articles du présent règlement (respectivement articles 9, 10 et 12) :

Abri de jardin : construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin ou potager.

Accès : l'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier.

Acrotère : muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture-terrasse et comportant le relevé d'étanchéité. La hauteur maximale de l'acrotère est fixée à 40 cm.

Alignement : limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie) entre le domaine public et le fonds privé.

Annexes : Sont considérés comme des annexes, les locaux dissociés de la construction principale constituant des dépendances implantées sur la même unité foncière que la construction principale, tels que réserves, celliers, remises, abris de jardin, garage, abris de vélo, piscine .. et ne créant pas de logements supplémentaires.

Bâtiment : construction destinée au logement de personnes et/ou à abriter des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles, touristiques...).

Caravanes : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler. L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés.

Les caravanes peuvent toutefois être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules autorisés, ainsi que dans les bâtiments et les remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (articles R.111-37 à 40 du Code de l'Urbanisme)

Changement de destination : modification de l'utilisation des sols entre les différentes catégories de destination sont établies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme (Cf. définition *Destination des constructions*).

Clôture : Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Construction : le terme « construction » englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui sont soumis soit à permis (d'aménager, de construire, de démolir), soit à déclaration préalable. Il s'agit des bâtiments ainsi que de leur dépendances et annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, les piscines, les spa/jacuzzis, les bassins, ainsi que les ouvrages de génie civil impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Construction ou bâtiment existant(e) : il s'agit d'une construction ou d'un bâtiment existant(e) à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), régulièrement édifié(e) ou réalisé(e) avant l'instauration du régime du permis de construire par décret du 27 octobre 1945.

Desserte : la desserte d'un terrain est constituée les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Destination des constructions :

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 9 destinations des constructions :

- Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, ainsi que pour les personnes handicapées sont à considérer comme de l'habitation.

- Hébergement hôtelier : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...).
- Bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement... (Cf. article R.520-1-1 du Code de l'Urbanisme), en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Les locaux des professions libérales sont considérés comme des bureaux.

Toutefois, des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des bureaux et des commerces. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

- Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leur annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat). La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

Ainsi, les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ».

- Artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits (par une personne ou une famille), vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature d'activités françaises du secteur des métiers et de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.
- Industrie : cette destination comprend les locaux et leurs annexes, hors artisanat, commerce et bureaux, où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.
- Entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comportant pas d'activités de fabrication, de transformation ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.
- Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des installations, réseaux et constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :
 - les équipements d'infrastructure recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol.
 - les équipements de superstructure recouvrent les bâtiments à usage collectif, d'intérêt général tels que : équipements scolaires, culturels, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonie de vacances, lieux de culte, salles d'expositions, de conférence, de réunions, de spectacles, auditorium, bibliothèques, administrations, gares, services défense et sécurité, services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux...

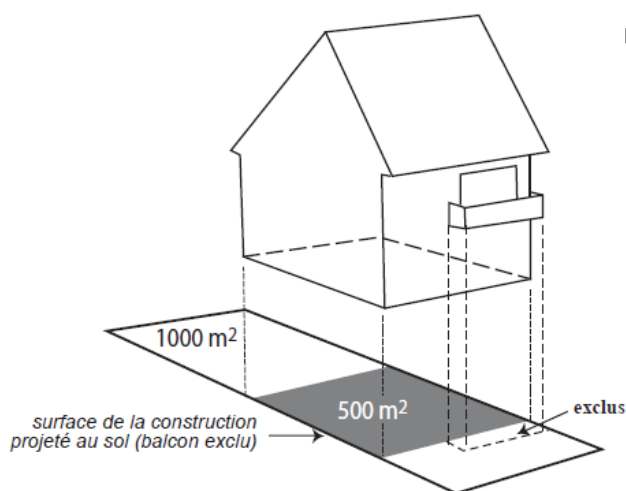
Un équipement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée.

- Exploitation agricole ou forestière : l'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon le type de culture.

Egout de toiture : limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour éventuellement aller ensuite dans une gouttière ou un chéneau.

Emplacements Réservés (ER) : emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (R.123-11-d) du Code de l'Urbanisme).

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les annexes, les piscines, les terrasses constituent de l'emprise au sol.



■ Avec un coefficient d'emprise au sol de 50 % la surface construite au sol ne pourra pas dépasser 500 m² pour un terrain de 1000 m²

Le coefficient d'emprise au sol n'influe pas sur la hauteur du bâtiment

Il s'applique aux garages et aux annexes

Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiées de voies publiques (y compris les parkings de surface, places et placettes...).

Espaces Boisés Classés (EBC) : le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Faîtage : point le plus haut de la toiture à pans inclinés d'une construction.

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions définies à l'article 10 de certaines zones du présent règlement s'établit de la manière suivante :

La hauteur des constructions doit être mesurée en tout point pris du faîtage jusqu'au niveau du sol naturel.

Installation Classée pour le Protection de l'Environnement (ICPE) : Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Limite séparative : ligne commune, séparant deux unités / tenements foncier(e)s. Les limites séparatives sont de deux types : les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Lotissement : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Opération d'ensemble : opération de construction ou d'aménagement d'une certaine importance, permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs et/ou d'aménagements communs divers, et visant à la création ou à la réhabilitation d'une ou plusieurs constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités.

Sol naturel : il s'agit du sol existant à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant le terrain, avant d'éventuels affouillements ou exhaussement de sol.

Stationnement :

L'article 12 de certaines zones du présent règlement établit les obligations à respecter en matière de stationnement :

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

- pour le stationnement des véhicules des habitants, du personnel, des visiteurs et des usagers.
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Un nombre minimal de places de stationnement à créer est éventuellement établi, selon les catégories de constructions autorisées dans chaque zone. Si l'application des dispositions de l'article 12 de la zone correspondante ne conduit pas pour la quantité des places de stationnement à un nombre entier, il sera systématiquement retenu le nombre immédiatement supérieur.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement doit être adaptée à la vocation des constructions et installations auxquelles la place est liée et conforme à la réglementation en vigueur :

- pour une place de stationnement pour un véhicule léger : 25 m² minimum y compris les accès et dégagements
- pour une place de stationnement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3,5 x 5 m minimum

Les places de stationnement à créer doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu exceptionnellement quitte de ces obligations en justifiant d'un contrat de concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

Surface de plancher : la surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat (Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011) précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Unité foncière ou tènement foncier : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Voie : une voie doit desservir plusieurs unités foncières existantes ou en devenir (à partir de 3) ou au moins 3 logements ou 3 activités, et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules. Il s'agit des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer (faisant l'objet d'Emplacements Réservés – ER), ouvertes ou non à la circulation publique.

Voies privées : la voie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

Voies publiques : elle comprend :

- la voirie nationale,
- la voirie départementale,
- la voirie communale
- auxquelles s'ajoutent les chemins ruraux reconnus (appartenant au domaine privé de la commune – L.161-1 du Code Rural)

Voies ouvertes à la circulation publique : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...) destinées à permettre une libre circulation des personnes et des véhicules.

Les dispositions des articles 3 (accès et voirie) et 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) du présent règlement s'appliquent aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

M – Le risque inondation par ruissellement

Une cartographie de l'aléa ruissellement a été portée à connaissance de la commune de Monteils. L'aléa indifférencié est superposé au plan de zonage du PLU. Des prescriptions s'imposent dans les secteurs concernés par l'aléa. Ces dispositions sont différentes en zone urbaine ou en zone non urbaine.

Clauses réglementaires applicables en zone urbaine concernée par l'aléa ruissellement

Article 1 : SONT INTERDITS dans la zone urbaine concernée par l'aléa ruissellement

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,
- 1f) la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,
- 1g) la création de nouvelles déchetteries,
- 1h) la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,
- 3) la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 4) la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- 5) tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- 6) la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,
- 7) la création de nouveaux cimetières,

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS dans la zone urbaine concernée par l'aléa ruissellement

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.
- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

c) La création ou l'extension des locaux de logement existants est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.
- pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

d) La création ou l'extension des locaux d'activités existants est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

-l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

e) La création ou l'extension des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+80cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

h) La création d'annexes est admise au niveau du terrain naturel.

Article 2-2 : constructions existantes

i) La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise sous réserve :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm..

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2ème alinéa supra).

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La création d'ouvertures au-dessus de la cote de la cote TN+80cm est admise.

La création d'ouvertures en dessous de la cote TN+80cm est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN+80cm de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

k) Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10m.

l) Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables

- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,

- qu'ils ne créent pas de remblais

- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

m) Les équipements et travaux d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de leur mise en sécurité.

Pour les stations d'épuration, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN+80cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+80cm)

Pour les déchetteries, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote TN+80cm.

Pour les équipements portuaires :

- les infrastructures directement liées à l'activité portuaire (telles que rampes d'accès, grues, quais, ports à sec...) sont admises ;
- les bâtiments directement liés à l'activité portuaire (notamment les capitaineries, les sanitaires, les bâtiments de stockage, d'entretien, de réparation d'embarcations et d'accastillage) sont admis dans les conditions relatives aux bâtiments d'activités.

o) L'exploitation et la création de carrières sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+80 cm.

Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à la cote TN+80cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

p) La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

q) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.

r) Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable. Elles ne conduisent pas à un changement de zonage.

s) Les éoliennes sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote N+80cm.

t) L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photo-voltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la cote TN+80cm.
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+80cm.

u) Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

v) La création des préaux et halles publics et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

Clauses réglementaires applicables en zone non urbaine concernée par l'aléa ruissellement

Article 1 : SONT INTERDITS dans la zone non urbaine concernée par l'aléa ruissellement

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1) les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :

1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,

1c) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

- 1d) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
- 1e) la création de plus de 20m² d'emprise au sol d'annexes,
- 1f) la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,
- 1g) la création de nouvelles déchetteries,
- 1h) la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,
- 1i) la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100m² d'emprise au sol,
- 2) la modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,
- 3) la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 4) la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- 5) tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- 6) la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,
- 7) la création de nouveaux cimetières,

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS dans la zone non urbaine concernée par l'aléa ruissellement

Article 2-1 : constructions nouvelles :

a) La reconstruction est admise sous réserve :

- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+80cm.
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

c) L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.
- d) L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :
- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au w), l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

f) L'extension au-dessus de la cote TN+80cm des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.

- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm).

h) La création d'annexes est admise dans la limite de 20m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

Article 2-2 : constructions existantes

i) La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80cm dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2ème alinéa supra).

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en oeuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la cote TN+80cm, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

La création d'ouvertures au-dessus de la cote de la cote TN+80cm est admise.

La création d'ouvertures en dessous de la cote TN+80cm est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN+80cm de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

k) Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10m.

l) Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables

- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,

- qu'ils ne créent pas de remblais

- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

m) Les équipements et travaux d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de leur mise en sécurité.

Pour les stations d'épuration, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN+80cm

- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+80cm)

Pour les déchetteries, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises. A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote TN+80cm.

Pour les équipements portuaires :

- les infrastructures directement liées à l'activité portuaire (telles que rampes d'accès, grues, quais, ports à sec...) sont admises ;

- les bâtiments directement liés à l'activité portuaire (notamment les capitaineries, les sanitaires, les bâtiments de stockage, d'entretien, de réparation d'embarcations et d'accastillage, à l'exclusion de nouveaux logements) sont admis dans les conditions suivantes :

- la création ou l'extension au sol supérieure à 20% de l'emprise doit être calée à la cote TN+80cm.

- la modification ou l'extension inférieure à 20% de l'emprise au sol de bâtiments existants peut être réalisée au niveau du plancher existant.

Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN+80cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

n) Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN+80cm.

o) L'exploitation et la création de carrières sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence

- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+80cm

p) La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm de façon à permettre le libre écoulement des eaux.

q) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.

r) Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable. Elles ne conduisent pas à un changement de zonage.

s) Les éoliennes sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de TN+80cm.

t) L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photo-voltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;

- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+80cm

- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la cote TN+80cm

u) Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

v) La création des préaux et halles publics et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

w) La création ou l'extension de bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou d'élevage nécessaire à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.), ni un projet concernant une activité de transformation agroalimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.),
- de ne pas dépasser 600m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
- de caler la surface du plancher à la cote TN+80cm

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote TN+80cm) dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm

Pour ce qui concerne l'extension de l'urbanisation dans des secteurs soumis à du ruissellement pluvial en secteur peu ou pas urbanisé, cette extension n'est possible que dans la mesure où des aménagements permettent de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour 100 ans.

L'extension de l'urbanisation doit ainsi prendre en compte le risque de ruissellement et d'érosion des berges.

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation de réseaux et d'aménagements de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour centennale.

N - Dispositions applicables pour les systèmes d'assainissement individuel

Les adductions à titre « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des collectivités Territoriales et nécessitent l'avis des services de la DDTM qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres.

Les adductions d'eau dites « collectives privées » sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.

Pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RDS – arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « les puits ou le forage (soit) situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert. »

Les prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du code Général des Collectivités Territoriales.

Les réglementations en vigueur en matière d'assainissement non collectif sont les suivantes :

- L'arrêté interministériel du 7 septembre 2009 (modifié par l'arrêté du 7 Mars 2012) fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 équivalents habitants ;
- L'arrêté préfectoral du 17 Octobre 2013 « relatif aux conditions de mises en oeuvre des systèmes d'assainissement non collectif ».

Les principes généraux sont les suivants :

- Pour des perméabilités de sol supérieures ou égales à 10 mm/h : traitement et évacuation par le sol ou (soumis à conditions) par irrigation souterraine de végétaux (le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne peut pas être envisagé dans ce cas) ;
- Pour des perméabilités inférieures à 10 mm/h : rejet « vers le milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur, s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable » ; solution qui ne doit pas générer ni nuisance, ni pollution d'une ressource en eau, d'un usage (AEP ou baignade) ou risque de prolifération du moustique –tigre.

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Zone UA

La zone UA correspond au noyau villageois de Monteil. Il s'agit d'une zone d'habitat dense accueillant essentiellement de l'habitat et des équipements publics mais pouvant accueillir des commerces, de l'artisanat et des bureaux.

La volonté est de conserver la morphologie urbaine existante (maisons de village...) et d'attirer des commerces et services pour renforcer la centralité villageoise et conserver l'identité de Montteils.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2,
- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 150 m²,
- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m² et sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat ou que des aménagements suffisants soient réalisés pour rendre ces nuisances compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat ou que des aménagements suffisants soient réalisés pour rendre ces risques/nuisances compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées
- les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfaits aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Pour les accès hors agglomération sur les départementales : toute création ou changement de destination ou de transformation d'usage sont soumis à autorisation du département.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements et constructions envisagés. *un refus peut également être opposé si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Le rejet des eaux de ruissellement dans les fossés ne pourra se faire qu'après études hydrauliques.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

1°) Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer.

2°) Toutefois, des implantations autres que celle prévues ci-dessus peuvent être admises:

- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments, non destinés à être démolis, qui ne permettent pas la réalisation d'un projet à l'alignement;
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale ;
- lorsque le projet intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots.

3°) Les dispositions des paragraphes 1°) et 2°) ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des voies départementales.

4°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5°) Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

6°) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°) Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées, en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres. Dans ce cas, les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état, qui n'est pas contigu à la limite séparative.

2°) Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- si la hauteur totale, mesurée au droit de ces limites, est inférieure à 4 mètres;
- si le projet de construction jouxte une construction de hauteur identique,
- si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

3°) Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

4°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5°) Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

6°) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

1°) La hauteur des constructions et des installations doit s'inscrire dans l'enveloppe générale de la zone UA.

En tout état de cause, la hauteur ne doit pas excéder 11 m à l'égout et 14 m au faîtage.

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UA 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire 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.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

D'une façade générale, toutes modifications, extensions ou créations de bâtiments devront s'inspirer au maximum de la volumétrie, de la modénature et du caractère existant dans le vieux centre.

Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

1-ADAPTATION AU TERRAIN

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

2-EXPRESSION ARCHITECTURALE

La qualité architecturale maximale devra être recherchée.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

3-POLYCHROMIE

La polychromie devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des bâtiments environnants ou être en harmonie totale avec elles.

La profusion de couleur, ainsi que l'emploi de couleur vive sur de grandes surfaces de façade, doit être évitée.

4-ENERGIES NOUVELLES

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles, et en particulier l'énergie solaire.

5-TOITURES

Il est conseillé de réaliser toutes les toitures en tuiles. Toutefois les toitures terrasses sont admises. Les pentes des toitures doivent être similaires aux pentes des bâtiments contigus sans pouvoir être supérieures à 35 %.

6-CHEMINEES

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis.

7-CLOTURES

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures en élément de béton moulé, les palissades en planches, en tôles, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés sont à exclure.

En limite de voirie, les clôtures seront constituées de mur bahut n'excédant pas 0.80 mètres de hauteur, surmonté éventuellement d'un grillage ou d'éléments à claire-voie. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1.80 mètres.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1.80 mètres.

Article UA 12 – Stationnement

PRESCRIPTIONS GENERALES : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Pour les constructions destinées à l'habitat : il est exigé au minimum 2 places par logement.

Pour les constructions destinées à l'artisanat ou aux bureaux : il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de planchée créée

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : il est exigé au minimum 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs. La règle la plus contraignante des deux précédentes sera retenue.

MODALITES D'APPLICATION: le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsque notamment la création des places de stationnement n'est pas physiquement possible.

-soit du fait de l'absence de terrain;

-soit de l'impossibilité ou difficulté d'accès, de façade sur rue trop étroite interdisant la coexistence d'une porte d'entrée et d'un garage;

- ou de rez-de-chaussée déjà aménagés en logements.

Article UA 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour deux emplacements.

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Zone UB

La zone UB correspond aux zones d'extensions pavillonnaires récentes, peu denses, au sud de la départementale 981, à proximité du noyau villageois et des futures extensions à vocation d'habitat. L'enjeu est de permettre le remplissage des dents creuses au sein du tissu pavillonnaire et de maîtriser la densification pavillonnaire par division parcellaire.

La zone UB comprend un sous-secteur UBa, situé en entrée de village nord depuis la D253. Ce sous-secteur, desservi en réseau d'assainissement collectif, présente de forts enjeux de densification et de requalification de l'entrée de village.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

La zone UB est en tout ou partie concernée par :

- **l'érosion des berges des cours d'eau et valats** – les reculs sont cartographiés sur le plan de zonage et les prescriptions associées sont exposées dans le paragraphe J des dispositions générales
- **le Plan de Prévention des Risques Inondation** - le règlement du PPRI est annexé dans le Tome 8 des Servitudes d'Utilité Publique. Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé au plan de zonage du PLU.
- **L'aléa ruissellement indifférencié** - les prescriptions associées sont exposées dans le paragraphe de M des dispositions générales. Le périmètre des zones concernées par l'aléa est superposé au plan de zonage du PLU.
- **Les reculs des constructions des voiries départementales hors agglomération.** Les reculs sont reportés sur le plan de zonage.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2,
- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'hôtellerie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 150 m²,

- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 150 m² et sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat ou que des aménagements suffisants soient réalisés pour rendre ces nuisances compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat ou que des aménagements suffisants soient réalisés pour rendre ces risques/nuisances compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.
- les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfaits aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Pour les accès hors agglomération sur les départementales : toute création ou changement de destination ou de transformation d'usage sont soumis à autorisation du département.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements et constructions envisagés. *un refus peut également être opposé si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

2 – Assainissement – Eaux usées

En zone UBa :

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

Dans ce cas-là, en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

En zone UB :

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Le rejet des eaux de ruissellement dans les fossés ne pourra se faire qu'après études hydrauliques.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

1°) En zone UB et UBa :

Les constructions doivent être implantées :

- avec une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD981, en agglomération,
- avec une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD253, en agglomération.

En zone UB seulement. Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul de 8 mètres minimum de part et d'autre de l'axe des autres voies.

En zone UBa seulement. Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul de 3 mètres minimum de part et d'autre de l'axe des autres voies.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des voies départementales.

3°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4°) Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

5°) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°) Les constructions doivent s'implanter:

- en limite séparative,
- ou à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur séparant les deux points les plus proches ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;

2°) Si la limite séparative constitue également une limite de sous-secteur, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

3°) Les dispositions des paragraphes 1 et 2°) ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

4°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5°) Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

6°) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UB 8 – Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article UB 9 – Emprise au sol

En zone UB : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.

Dans le sous-secteur UBa : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot

Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

1°) La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout et 9 m au faîtage.

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UB 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire 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.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

D'une façade générale, toutes modifications, extensions ou créations de bâtiments devront s'inspirer au maximum de la volumétrie, de la modénature et du caractère existant dans le vieux centre.

Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

1 – ADAPTATION AU TERRAIN

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

2-EXPRESSION ARCHITECTURALE

La qualité architecturale maximale devra être recherchée.

Les annexes des habitations telles que les garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

3-POLYCHROMIE

La polychromie devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des bâtiments environnants ou être en harmonie totale avec elles.

La profusion de couleur, ainsi que l'emploi de couleur vive sur des grandes surfaces de façade, doit être évitée.

4-ENERGIES NOUVELLES

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles, et en particulier l'énergie solaire.

5-TOITURES

Il est conseillé de réaliser les toitures en tuiles. Toutefois les toitures terrasses sont admises. Les pentes des toitures doivent être similaires aux pentes des bâtiments contigus sans pouvoir être supérieures à 35 %.

6-CHEMINEES

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis.

7-CLOTURES

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures en élément de béton moulé, les palissades en planches, en tôles, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés sont à exclure. — —

En limite de voirie, les clôtures seront constituées de mur bahut n'excédant pas 0.80 mètre de hauteur, surmonté éventuellement d'un grillage ou d'éléments à claire-voie.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1.80 mètres.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1.80 mètres.

Article UB 12 – Stationnement

PRESCRIPTIONS GENERALES : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher

- 2 places de stationnement pour les logements ayant une surface de plancher de 50 à 100 m²
- Et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée

Pour les constructions destinées à l'artisanat ou aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Article UB 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

En zone UB, au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit être traitées en espace(s) végétalisé(s) et planté(s).

Dans le sous-secteur UBa, au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitées en espace(s) végétalisé(s) et planté(s).

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

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprés, platanes, thuyas...).

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

Zone UC

La zone UC correspond aux zones d'extension pavillonnaires au nord de la départementale D981.

La zone UC est en tout ou partie concernée par :

- **l'érosion des berges des cours d'eau et valats** – les reculs sont cartographiés sur le plan de zonage et les prescriptions associées sont exposées dans le paragraphe J des dispositions générales
- **le Plan de Prévention des Risques Inondation** - le règlement du PPRI est annexé dans le Tome 8 des Servitudes d'Utilité Publique. Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé au plan de zonage du PLU.
- **L'aléa ruissellement indifférencié** - les prescriptions associées sont exposées dans le paragraphe de M des dispositions générales. Le périmètre des zones concernées par l'aléa est superposé au plan de zonage du PLU.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article UC 2,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article UC 2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 150m² et sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat ou que des aménagements suffisants soient réalisés pour rendre ces nuisances compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat ou que des aménagements suffisants soient réalisés pour rendre ces risques/nuisances compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées

- les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfaits aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Pour les accès hors agglomération sur les départementales : toute création ou changement de destination ou de transformation d'usage sont soumis à autorisation du département.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements et constructions envisagés. *un refus peut également être opposé si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UC 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

2 – Assainissement – Eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Le rejet des eaux de ruissellement dans les fossés ne pourra se faire qu'après études hydrauliques.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Article UC 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

1°) Les constructions doivent être implantées :

- avec une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD981, en agglomération,
- avec une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD253, en agglomération.
- avec une marge de recul de 8 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des voies départementales.

3°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4°) Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

5°) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°) Les constructions doivent s'implanter:

- à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur séparant les deux points les plus proches ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;
- ou en limite séparative pour les annexes d'une hauteur maximale à l'égout du toit n'excédant pas 3 mètres et 4 mètres au faîtage.

2°) Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

3°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4°) Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

5°) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article UC 9 – Emprise au sol

En zone UC : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20%.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot

Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

1°) La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout et 9 m au faîtage.

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UC 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire 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.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

D'une façade générale, toutes modifications, extensions ou créations de bâtiments devront s'inspirer au maximum de la volumétrie, de la modénature et du caractère existant dans le vieux centre.

Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

1-ADAPTATION AU TERRAIN

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

2-EXPRESSION ARCHITECTURALE

La qualité architecturale maximale devra être recherchée.

Les annexes des habitations telles que les garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

3-POLYCHROMIE

La polychromie devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des bâtiments environnants ou être en harmonie totale avec elles.

La profusion de couleur, ainsi que l'emploi de couleur vive sur des grandes surfaces de façade, doit être évitée.

4-ENERGIES NOUVELLES

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles, et en particulier l'énergie solaire.

5-TOITURES

Il est conseillé de réaliser les toitures en tuiles. Toutefois les toitures terrasses sont admises. Les pentes des toitures doivent être similaires aux pentes des bâtiments contigus sans pouvoir être supérieures à 35 %.

6-CHEMINEES

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis.

7-CLOTURES

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures en élément de béton moulé, les palissades en planches, en tôles, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés sont à exclure. — —

En limite de voirie, les clôtures seront constituées de mur bahut n'excédant pas 0.80 mètre de hauteur, surmonté éventuellement d'un grillage ou d'éléments à claire-voie.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1.80 mètres.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1.80 mètres.

Article UC 12 – Stationnement

PRESCRIPTIONS GENERALES : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par logements de moins de 50m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement pour les logements ayant une surface de plancher de 50 à 100 m²
- Et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions destinées à l'artisanat ou aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Article UC 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

En zone UC, au moins 60% de la surface de l'unité foncière doit être traitées en espace(s) végétalisé(s) et planté(s).

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

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

Zone UF

La zone UF correspond au secteur à vocation d'activités économiques dans la plaine agricole, au sud du village de Monteils.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UF 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article UF 2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

Article UF 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- l'extension des constructions existantes à destination d'habitat dans la limite de 30% de la surface de plancher existante ;
- les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ou que des aménagements suffisants soient réalisés pour rendre ces risques/nuisances compatibles avec la vocation de la zone ;
- le logement de fonction nécessaire au fonctionnement et/ou à la surveillance des activités économiques autorisées dans la zone, dans la limite de un par activité et sous réserve :
 - que sa surface n'excède pas 60 m² de surface de plancher,
 - qu'il soit réalisé dans le volume des constructions à usage d'activité auxquelles il se rapporte ;
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.
- les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfaits aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UF 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements et constructions envisagés. *un refus peut également être opposé si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UF 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

2 – Assainissement – Eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Le rejet des eaux de ruissellement dans les fossés ne pourra se faire qu'après études hydrauliques.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Article UF 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UF 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1°) Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul de 8 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des voies départementales.

3°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4°) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°) Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur séparant les deux points les plus proches ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;

2°) Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

3°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4°) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UF 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UF 9 – Emprise au sol

En zone UF : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

Article UF 10 – Hauteur maximale des constructions

1°) La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m à l'égout et 14 m au faîtage.

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UF 11 – Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les occupations et utilisations du sol admises ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète et ne nuise pas au caractère des lieux.

Pour les constructions à vocation d'habitat autorisées dans la zone UF dans l'article 2, les règles suivantes s'imposent :

1-ADAPTATION AU TERRAIN

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

2-EXPRESSION ARCHITECTURALE

La qualité architecturale maximale devra être recherchée.

Les annexes des habitations telles que les garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

3-POLYCHROMIE

La polychromie devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des bâtiments environnants ou être en harmonie totale avec elles.

La profusion de couleur, ainsi que l'emploi de couleur vive sur des grandes surfaces de façade, doit être évitée.

4-ENERGIES NOUVELLES

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles, et en particulier l'énergie solaire.

5-TOITURES

Il est conseillé de réaliser les toitures en tuiles. Toutefois les toitures terrasses sont admises. Les pentes des toitures doivent être similaires aux pentes des bâtiments contigus sans pouvoir être supérieures à 35 %.

6-CHEMINEES

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis.

7-CLOTURES

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures en élément de béton moulé, les palissades en planches, en tôles, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés sont à exclure.

En limite de voirie, les clôtures seront constituées de mur bahut n'excédant pas 0.80 mètre de hauteur, surmonté éventuellement d'un grillage ou d'éléments à claire-voie.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1.80 mètres.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1.80 mètres.

Article UF 12 – Stationnement

PRESCRIPTIONS GENERALES : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par logements de moins de 50m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement pour les logements ayant une surface de plancher de 50 à 100 m²
- Et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée

Pour les constructions destinées à l'artisanat ou aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UF 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

En zone UF, au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitées en espace(s) végétalisé(s) et planté(s).

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

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprés, platanes, thuyas...).

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Zone 2AU

La zone 2AU correspond à une zone à urbaniser à vocation mixte et d'équipements publics à l'ouest du village. L'urbanisation du secteur est soumise au respect de l'orientation d'aménagement et de programmation.

La zone 2AU est en tout ou partie concernée par :

- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation.** (conférer le Tome 4 du PLU)
- **Les reculs des constructions des voiries départementales hors agglomération.** Les reculs sont reportés sur le plan de zonage.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article 2AU 2,
- les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les installations classées,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les affouillements et exhaussements du sol non mentionnés à l'article 2AU2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

Article 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation de la zone est conditionnée :

- à une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Sont admis dans la zone :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation technique (local technique communal), culturel (salle polyvalente), sportif et de loisirs (parcours sportif de plein air).
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.

- le logement de fonction nécessaire au fonctionnement et/ou à la surveillance des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone, dans la limite de un par activité et sous réserve :
 - que sa surface n'excède pas 60 m² de surface de plancher,
 - qu'il soit réalisé dans le volume des constructions à usage d'activité auxquelles il se rapporte.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfaits aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements et constructions envisagés. *un refus peut également être opposé si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

2 – Assainissement – Eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Le rejet des eaux de ruissellement dans les fossés ne pourra se faire qu'après études hydrauliques.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public :

- des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.
- chaque opération d'aménagement ou de construction doit comporter une étude de collecte et de gestion des eaux pluviales et des aménagements adaptés afin de ne pas perturber le fonctionnement du réseau existant (bassin de rétention ou autre).

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Article 2AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AU 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1°) Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul de 8 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies.

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°) Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur séparant les deux points les plus proches ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;

2°) Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

3°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9 – Emprise au sol

Non règlementé.

Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

1°) La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout et 9 m au faîtage.

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 2AU 11 – Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les occupations et utilisations du sol admises ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète et ne nuise pas au caractère des lieux.

Pour les constructions à vocation d'habitat autorisées dans la zone UF dans l'article 2, les règles suivantes s'imposent :

1-ADAPTATION AU TERRAIN

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

2-EXPRESSION ARCHITECTURALE

La qualité architecturale maximale devra être recherchée.

Les annexes des habitations telles que les garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

3-POLYCHROMIE

La polychromie devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des bâtiments environnants ou être en harmonie totale avec elles.

La profusion de couleur, ainsi que l'emploi de couleur vive sur des grandes surfaces de façade, doit être évitée.

4-ENERGIES NOUVELLES

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles, et en particulier l'énergie solaire.

5-TOITURES

Il est conseillé de réaliser les toitures en tuiles. Toutefois les toitures terrasses sont admises. Les pentes des toitures doivent être similaires aux pentes des bâtiments contigus sans pouvoir être supérieures à 35 %.

6-CHEMINEES

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis.

7-CLOTURES

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures en élément de béton moulé, les palissades en planches, en tôles, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés sont à exclure.

En limite de voirie, les clôtures seront constituées de mur bahut n'excédant pas 0.80 mètre de hauteur, surmonté éventuellement d'un grillage ou d'éléments à claire-voie.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1.80 mètres.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1.80 mètres.

Article 2AU 12 – Stationnement

PRESCRIPTIONS GENERALES : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction), il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par logements de moins de 50m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement pour les logements ayant une surface de plancher de 50 à 100 m²
- Et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTEILS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

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

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprés, platanes, thuyas...).

Zone 1AU

Zone future d'ouverture à l'urbanisation, en entrée de ville sud, à destination principale d'habitat, insuffisamment équipée. Son urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU.

La zone 1AU est concernée par :

- **une Orientation d'Aménagement et de Programmation.** (conférer le Tome 4 du PLU)
- **L'aléa ruissellement indifférencié** - les prescriptions associées sont exposées dans le paragraphe de M des dispositions générales. Le périmètre des zones concernées par l'aléa est superposé au plan de zonage du PLU.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de la zone dont les conditions sont fixées au 2-1 de l'article 2AU 2 ci-après, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ainsi que tous travaux, ouvrages, installations et changements de destination non prévus au 2-4 de l'article 2AU 2.

Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Conditions d'ouverture à l'urbanisation

2-1-1 Conditions générales

L'ouverture à l'urbanisation du secteur est subordonnée de manière cumulative :

- à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme,
- à la mise aux normes préalable du système d'assainissement collectif (agrandissement de la capacité de traitement de la station d'épuration),
- et au raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Dans l'attente, sont applicables les règles définies au 2-2 ci-dessous, à l'exclusion de toute construction ou installation nouvelle.

2-2 Modalités d'urbanisation prédéfinies

L'urbanisation de chaque secteur devra être compatible avec les dispositions écrites et les schémas d'aménagement définis par l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article 1AU 3– Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Pour les accès hors agglomération sur les départementales : toute création ou changement de destination ou de transformation d'usage sont soumis à autorisation du département.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements et constructions envisagés. *un refus peut également être opposé si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Le rejet des eaux de ruissellement dans les fossés ne pourra se faire qu'après études hydrauliques.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches.

Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AU 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

1°) Les constructions doivent être implantées :

- avec une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD981, en agglomération,
- avec une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD253, en agglomération.
- avec une marge de recul de 8 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies.

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter:

- en limite séparative,
- ou à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur séparant les deux points les plus proches ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 – Emprise au sol

Non règlementé.

Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout et 9 m au faîtage.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire 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.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

D'une façade générale, toutes modifications, extensions ou créations de bâtiments devront s'inspirer au maximum de la volumétrie, de la modénature et du caractère existant dans le vieux centre.

Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

1-ADAPTATION AU TERRAIN

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissée à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

2-EXPRESSION ARCHITECTURALE

La qualité architecturale maximale devra être recherchée.

Les annexes des habitations telles que les garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

3-POLYCHROMIE

La polychromie devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des bâtiments environnants ou être en harmonie totale avec elles.

La profusion de couleur, ainsi que l'emploi de couleur vive sur des grandes surfaces de façade, doit être évitée.

4-ENERGIES NOUVELLES

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles, et en particulier l'énergie solaire.

5-TOITURES

Il est conseillé de réaliser les toitures en tuiles. Toutefois les toitures terrasses sont admises. Les pentes des toitures doivent être similaires aux pentes des bâtiments contigus sans pouvoir être supérieures à 35 %.

6-CHEMINÉES

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis.

7-CLOTURES

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures en élément de béton moulé, les palissades en planches, en tôles, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés sont à exclure. — —

En limite de voirie, les clôtures seront constituées de mur bahut n'excédant pas 0.80 mètre de hauteur, surmonté éventuellement d'un grillage ou d'éléments à claire-voie.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1.80 mètres.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1.80 mètres.

Article 1AU 12 – Stationnement

PRESCRIPTIONS GENERALES : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par logements de moins de 50m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement pour les logements ayant une surface de plancher de 50 à 100 m²
- Et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée

Pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Article 1AU – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

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

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Les bassins de rétention doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Zone A

La zone A correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- le **sous-secteur Ap** correspondant à des secteurs vinicoles présentant des enjeux paysagers.
- **Le sous secteur Ar**, dans lequel existent des risques d'affaissements miniers.

La zone A est en tout ou partie concernée par :

- les **Emplacements Réservés (ER)** – se reporter au **paragraphe H** des dispositions générales et consulter le plan de zonage
- **Les servitudes non aedificandi** – se reporter au **paragraphe F** des dispositions générales et consulter le plan de zonage
- **l'érosion des berges des cours d'eau et valats**– les reculs sont cartographiés sur le plan de zonage et les prescriptions associées sont exposées dans le paragraphe J des dispositions générales
- **le Plan de Prévention des Risques Inondation** - le règlement du PPRI est annexé dans le Tome 8 des Servitudes d'Utilité Publique. Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé au plan de zonage du PLU.
- **L'aléa ruissellement indifférencié** - les prescriptions associées sont exposées dans le paragraphe de M des dispositions générales. Le périmètre des zones concernées par l'aléa est superposé au plan de zonage du PLU.
- **Les reculs des constructions des voiries départementales hors agglomération.** Les reculs sont reportés sur le plan de zonage.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le sous-secteur Ap, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites, et notamment les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une exploitation agricole.

De plus, dans le sous-secteur Ap, toute construction nouvelle est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone Ar, toute construction nouvelle est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A uniquement, excepté le sous-secteur Ap, sont autorisés sous conditions :

1) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à savoir :

- les bâtiments techniques (hangars, remises...) et leur extension,

- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole (logement de l'exploitant agricole) dont la surface de plancher ne dépasse pas 150 m² de surface de plancher (existant + extension). La construction devra être implantée de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

- Les annexes de la construction principale sous réserve que leur emprise au sol totale et/ou leur surface de plancher totale ne dépassent pas 60 m² (hors piscine).

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Les annexes seront soit accolées à la construction principale, soit implantées dans un rayon maximal de 15 mètres de la construction principale dont elles dépendent.

Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. . L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- les ICPE (Installations Classées pour la Protection de L'environnement) liées à une exploitation agricole.

- Les installations et constructions liées et nécessaires à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation ; elles devront se faire en priorité par aménagement dans le bâti existant au siège de l'exploitation non utilisé par l'activité de production.

2) L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, existantes avant l'approbation du PLU, liées et nécessaires à une exploitation agricole (logement de l'exploitant agricole). Cette extension doit être réalisée en continuité de l'existant, en une seule fois, et sans jamais dépasser 150 m² de surface de plancher (existant + extension).

- Les annexes de la construction principale sous réserve que leur emprise au sol totale et/ou leur surface de plancher totale ne dépassent pas 60 m² (hors piscine).

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Les annexes seront soit accolées à la construction principale, soit implantées dans un rayon maximal de 15 mètres de la construction principale dont elles dépendent.

Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. . L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

3) L'extension mesurée des constructions à destination d'habitat, existantes avant l'approbation du PLU, non liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Cette extension doit être réalisée en continuité de l'existant ; en une seule fois, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 150 m² de surface de plancher après extension (existant + extension). Cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les annexes de la construction principale sous réserve que leur emprise au sol totale et/ou leur surface de plancher totale ne dépassent pas 60 m² (hors piscine).

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Les annexes seront soit accolées à la construction principale, soit implantées dans un rayon maximal de 15 mètres de la construction principale dont elles dépendent.

Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. . L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

4) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante ;

6) Les infrastructures de transport.

7) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

8) Les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfaits aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux

Sont autorisés sous conditions en zone Ap :

-les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

-les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (lignes, liaisons souterraines, bâtiments techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de postes électriques), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée ;

- Les infrastructures de transport.

-Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

-Les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfaits aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux

Dans la zone Ar, toute construction nouvelle est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Pour les accès hors agglomération sur les départementales : toute création ou changement de destination ou de transformation d'usage sont soumis à autorisation du département.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements et constructions envisagés. *un refus peut également être opposé si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine agricole doivent subir un prétraitement avant d'être rejetés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Le rejet des eaux de ruissellement dans les fossés ne pourra se faire qu'après études hydrauliques.

Les eaux de pluie doivent être retenues in situ, sans déversement sur les espaces ou voies publiques et les propriétés voisines.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article A 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

1°) Les constructions doivent être implantées :

- avec une marge de recul de 8 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des voies départementales.

3°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4°) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°) Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

3°) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus, construits sur une même propriété doivent être éloignés, les uns des autres, d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Les annexes des constructions à destination d'habitation seront soit accolées à la construction principale, soit implantées dans un rayon maximal de 15 mètres de la construction principale dont elles dépendent.

Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article A 9 – Emprise au sol

Dans la zone A : L'emprise au sol totale des annexes de l'habitation (correspondant à la somme de l'emprise au sol de toutes les annexes) sont limitées à 60 m² (hors piscine).

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m² d'emprise au sol.

Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

1°) La hauteur des constructions (habitat, hangars) ne doit pas excéder 7 m à l'égout et 9 m au faitage.

Les annexes des constructions, ne doivent pas excéder 5 m au faitage.

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.

Article A 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire 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.

Les installations techniques nécessaires aux services publics devront s'intégrer dans l'environnement, au niveau de leur implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement des abords.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

D'une façon générale, toutes modifications, extensions ou créations de bâtiments

- devront s'inspirer au maximum de la volumétrie, de la modénature et du caractère du centre d'exploitation existant.

Sont interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone A dans l'article 2, les règles suivantes s'imposent :

1-ADAPTATION AU TERRAIN

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2-ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Principes

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, sont fixées au présent paragraphe les règles tendant à préserver l'unité des constructions, tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Pour les constructions à vocation d'habitat autorisées dans la zone A dans l'article 2, les règles suivantes s'imposent :

1-EXPRESSION ARCHITECTURALE

La qualité architecturale maximale devra être recherchée.

Les annexes des habitations telles que les garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

2-POLYCHROMIE

La polychromie devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des bâtiments environnants ou être en harmonie totale avec elles.

La profusion de couleur, ainsi que l'emploi de couleur vive sur des grandes surfaces de façade, doit être évitée.

3-ENERGIES NOUVELLES

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles, et en particulier l'énergie solaire.

4-TOITURES

Il est conseillé de réaliser les toitures en tuiles. Toutefois les toitures terrasses sont admises. Les pentes des toitures doivent être similaires aux pentes des bâtiments contigus sans pouvoir être supérieures à 35 %.

5-CHEMINEES

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis.

6-CLOTURES

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures en élément de béton moulé, les palissades en planches, en tôles, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés sont à exclure.

En limite de voirie, les clôtures seront constituées de mur bahut n'excédant pas 0.80 mètre de hauteur, surmonté éventuellement d'un grillage ou d'éléments à claire-voie.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1.80 mètres.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1.80 mètres.

Article A 12 – Stationnement

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

Article A 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

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

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprés, platanes, thuyas...).

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Zone N

La zone N correspond aux secteurs naturels de Montels.

La zone N est en tout ou partie concernée par :

- **l'érosion des berges des cours d'eau et valats** – les reculs sont cartographiés sur le plan de zonage et les prescriptions associées sont exposées dans le paragraphe J des dispositions générales
- **le Plan de Prévention des Risques Inondation** - le règlement du PPRI est annexé dans le Tome 8 des Servitudes d'Utilité Publique. Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé au plan de zonage du PLU.
- **L'aléa ruissellement indifférencié** - les prescriptions associées sont exposées dans le paragraphe de M des dispositions générales. Le périmètre des zones concernées par l'aléa est superposé au plan de zonage du PLU.
- **Les reculs des constructions des voiries départementales hors agglomération.** Les reculs sont reportés sur le plan de zonage.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés sous conditions :

1) les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2) **L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, existantes avant l'approbation du PLU, liées et nécessaires à une exploitation agricole** (logement de l'exploitant agricole). Cette extension doit être réalisée en continuité de l'existant, en une seule fois, et sans jamais dépasser 150 m² de surface de plancher (existant + extension).

-Les annexes de la construction principale sous réserve que leur emprise au sol totale et/ou leur surface de plancher totale ne dépassent pas 60 m² (hors piscine).

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Les annexes seront soit accolées à la construction principale, soit implantées dans un rayon maximal de 15 mètres de la construction principale dont elles dépendent.

Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. . L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

3) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante ;

4) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;

5) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (lignes, liaisons souterraines, bâtiments techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de postes électriques), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée ;

6) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou le sous-secteur.

7) Les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfaits aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Pour les accès hors agglomération sur les départementales : toute création ou changement de destination ou de transformation d'usage sont soumis à autorisation du département.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements et constructions envisagés. *un refus peut également être opposé si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Le rejet des eaux de ruissellement dans les fossés ne pourra se faire qu'après études hydrauliques.

Les eaux de pluie doivent être retenues in situ, sans déversement sur les espaces ou voies publiques et les propriétés voisines.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

1°) Les constructions doivent être implantées :

- avec une marge de recul de 8 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des voies départementales.

3°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4°) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°) Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

3°) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article N 9 – Emprise au sol

Non règlementée

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

1°) La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout et 9 m au faitage.

Les annexes des constructions, ne doivent pas excéder 5 m au faitage.

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.

Article N 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire 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.

Les installations techniques nécessaires aux services publics devront s'intégrer dans l'environnement, au niveau de leur implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement des abords.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

D'une façon générale, toutes modifications, extensions ou créations de bâtiments

- devront s'inspirer au maximum de la volumétrie, de la modénature et du caractère du centre d'exploitation existant.

Sont interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone N dans l'article 2, les règles suivantes s'imposent :

1-ADAPTATION AU TERRAIN

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2-ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Principes

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, sont fixées au présent paragraphe les règles tendant à préserver l'unité des constructions, tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Pour l'extension des constructions à vocation d'habitat autorisées dans la zone N dans l'article 2, les règles suivantes s'imposent :

1-EXPRESSION ARCHITECTURALE

La qualité architecturale maximale devra être recherchée.

Les annexes des habitations telles que les garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

2-POLYCHROMIE

La polychromie devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des bâtiments environnants ou être en harmonie totale avec elles.

La profusion de couleur, ainsi que l'emploi de couleur vive sur des grandes surfaces de façade, doit être évitée.

3-ENERGIES NOUVELLES

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles, et en particulier l'énergie solaire.

4-TOITURES

Il est conseillé de réaliser les toitures en tuiles. Toutefois les toitures terrasses sont admises. Les pentes des toitures doivent être similaires aux pentes des bâtiments contigus sans pouvoir être supérieures à 35 %.

5-CHEMINEES

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis.

6-CLOTURES

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures en élément de béton moulé, les palissades en planches, en tôles, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés sont à exclure.

En limite de voirie, les clôtures seront constituées de mur bahut n'excédant pas 0.80 mètre de hauteur, surmonté éventuellement d'un grillage ou d'éléments à claire-voie.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1.80 mètres.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1.80 mètres.

Article N 12 – Stationnement

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

Article N 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

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

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprés, platanes, thuyas...).