



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

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

Département du Tarn

Commune de NAVES

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Modification Simplifiée N°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil
Municipal en date du 3 avril 2024

M. le Maire : Pierre CALMELS



4. REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

Sommaire	1
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISES.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	14
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	39

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISES

ZONES U

CARACTERES DES ZONES

Les zones U1 correspondent aux pôles urbains anciens de la commune de Navès, composées d'une urbanisation dense (Barginac et Montespieu).

Les zones U2 correspondent aux extensions des pôles urbains anciens et au bourg de Navès, composées d'une urbanisation de plus faible densité (tissu pavillonnaire).

La zone U2s permet l'implantation d'activité de services.

La zone U2r permet l'implantation d'activités et logements à destination des personnes âgées

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones U1

ARTICLE 1 U1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions, installations, les extensions, changements de destination et adaptations des constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions à usage agricole et industriel,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

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

- Toute démolition est soumise au permis de démolir dans le périmètre des 500 mètres autour des édifices classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.
- Toute édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, ainsi que les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires au voisinage et qu'elles correspondent aux besoins de la vie et à la commodité des habitants.

ARTICLE 3 U1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

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

ARTICLE 4 U1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

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

b) Eaux usées

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

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé, dans les conditions du code de la santé publique.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, mais non pourvu de réseau de collecte, les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la carte d'aptitude des sols et respecter les prescriptions du Service Public de l'Assainissement Non Collectif.

ARTICLE 5 U1 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone :

Non réglementé.

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

Les constructions devront être édifiées :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 7 U1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 U1 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 U1 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux sur rez de chaussée, plus combles.

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

ARTICLE 11 U1 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R.123-11 :**Généralités**

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des

façades (organisation et taille des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

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

L'architecture contemporaine devra faire l'objet d'une notice explicative justifiant l'intégration du projet au contexte environnant.

Les matériaux et les techniques de construction économes en énergie sont autorisés.

Les constructions d'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions suivantes :

Couvertures

Elles seront de l'ordre de 30 à 35 %, généralement dans le sens des toitures environnantes ou parallèles à l'axe de la voie. Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles canal ou similaire et de teinte vieillie. Pour l'adaptation et l'extension des constructions existantes composées d'ardoise ou de tuiles plates, l'utilisation de ce même matériau sera autorisée.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Les enduits et les joints (pour les murs en pierres apparentes) seront réalisés dans les tons similaires aux pierres et aux terres naturelles locales.

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

Les constructions utilisant du bois en extérieur non peint peuvent être autorisées sur des terrains boisés.

Ouvertures

La forme des ouvertures devra s'harmoniser aux constructions voisines, dans le style traditionnel.

Clôtures

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

Les murs de clôtures devront être implantés à l'alignement de la voie publique et des limites séparatives. Ils ne devront pas excéder une hauteur de 1 mètre et pourront être surmontés de grillage, etc...sans que la hauteur totale des clôtures ne dépasse 2 mètres. En outre les clôtures ne devront pas porter atteinte à la sécurité publique et permettre une bonne visibilité notamment aux intersections.

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

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

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

- Construction à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement aménagé.
- Bureaux : 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- Etablissements commerciaux : 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente.
- Hôtels restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 4 couverts.
- Cabinets pour professions libérales : 2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- Etablissements artisanaux et installations classées : 2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- Salles de spectacles et de réunions : 1 place de stationnement pour 4 places.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain située à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement manquantes à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

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

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

Il devra être planté au minimum un arbre pour 200 m² de terrain.

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

Non réglementé.

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones U2

ARTICLE 1 U2 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions à usage agricole et industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

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

Dans la zone U2 hors secteurs :

- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt commercial, ainsi que les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires au voisinage et qu'elles correspondent aux besoins de la vie et à la commodité des habitants.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature sont autorisées à conditions qu'ils ne portent pas atteinte ni à la sécurité et la salubrité publique, ni au paysage.

- Dans la zone U2 et les secteurs U2r et U2s

- Toute démolition est soumise au permis de démolir dans le périmètre des 500 mètres autour des édifices classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.
- Toute édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L441-1 et R 441-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.

Dans le secteur U2s uniquement :

Les constructions doivent être nécessaires aux activités de services.

Dans le secteur U2r uniquement :

Les constructions doivent être nécessaires aux activités et logements à destination de résidence de retraite.

ARTICLE 3 U2 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**1 - Accès**

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

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

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

Les accès sur des parcelles limitrophes doivent être regroupés.

2 - Voirie

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

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

Dans les opérations d'ensemble, les voies privées à double sens et structurantes doivent avoir une largeur minimale de 8 m de plateforme et 5 m de chaussée.

3 - Allées piétonnes et cyclistes

Toute voie nouvelle sera pourvue, au minimum, d'une circulation piétonne latérale d'1,5 m de largeur.

ARTICLE 4 U2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**1 - Eau**

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

2 - Assainissement**a) Eaux pluviales**

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

b) Eaux usées

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

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé, dans les conditions du code de la santé publique.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, mais non pourvu de réseau de

collecte, les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la carte d'aptitude des sols et respecter les prescriptions du Service Public de l'Assainissement Non Collectif.

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

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

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à 35 m minimum en retrait de l'axe de la route départementale 621.
- soit à 15 m minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales.
- soit à 5 m minimum de l'alignement des autres voies publiques.

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

- Pour les aménagements et les extensions des constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant par rapports aux autres constructions adjacentes, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.), à la qualité du site et des monuments, les annexes pourront être établies à l'alignement des voies communales et chemins ruraux, dans le cas contraire, elles devront être établies à 3 mètres minimum de l'emprise publique des voies communales et chemins ruraux.
- Les piscines doivent respecter un recul de 5 m minimum des routes départementales augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin.
- Les annexes autres que les piscines devront être édifiées à au moins 3 mètres de l'emprise publique des RD.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.), à la qualité du site et des monuments.

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

Les constructions doivent être implantées :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 U2 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions nouvelles sera limitée à 30 % de la surface de la parcelle constructible. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions à usage d'activité commerciale de bureaux et services sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 10 U2 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 niveau sur rez de chaussée plus comble.

ARTICLE 11 U2 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11 :**Généralités**

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

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

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

L'architecture contemporaine devra faire l'objet d'une notice explicative justifiant l'intégration du projet au contexte environnant.

Les matériaux et les techniques de construction économes en énergie sont autorisés.

Les constructions d'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions suivantes :

Couvertures

Elles seront de l'ordre de 30 à 35 %, généralement dans le sens des toitures environnantes ou parallèles à l'axe de la voie. Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles canal, romane ou similaire et de teinte vieillie.

Pour l'adaptation et l'extension des constructions existantes, l'utilisation d'un matériau similaire à l'existant est imposée.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Les enduits et les joints (pour les murs en pierres apparentes) seront réalisés dans les tons similaires aux pierres et aux terres naturelles locales.

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

Les constructions utilisant du bois en extérieur non peint peuvent être autorisées sur des terrains boisés.

Ouvertures

La forme des ouvertures devra s'harmoniser aux constructions voisines, dans le style traditionnel.

Clôtures

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

Les murs de clôtures devront être implantés à l'alignement de la voie publique et des limites séparatives. Ils ne devront pas excéder une hauteur de 1 mètre et pourront être surmontés de grillage, etc...sans que la hauteur totale des clôtures ne dépasse 2 mètres. En outre les clôtures ne devront pas porter atteinte à la sécurité publique et permettre une bonne visibilité notamment aux intersections.

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

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

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

- Construction à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement aménagé.
- Bureaux : 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- Etablissements commerciaux : 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente.
- Hôtels restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 4 couverts.
- Cabinets pour professions libérales : 2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- Etablissements artisanaux et installations classées : 2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- Salles de spectacles et de réunions : 1 place de stationnement pour 4 places.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain située à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement manquantes à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

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

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

Il devra être planté au minimum un arbre pour 200 m² de terrain.

Les opérations groupées sur des terrains d'une superficie de plus de 5000 m² devront comporter au moins 5 % d'espaces vert d'un seul tenant.

Les essences locales seront préférées.

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

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU

CARACTERE DES ZONES

La zone AU1 ouverte à l'urbanisation recouvre des secteurs à caractère naturel ou faiblement construits destinés à accueillir les extensions des deux noyaux urbains anciens.

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

La zone AUS ouverte à l'urbanisation recouvre un secteur à caractère naturel destiné à accueillir des activités de commerces, bureaux, services et d'hôtellerie.

La zone AUR1 ouverte à l'urbanisation recouvre un secteur destiné à accueillir des activités et hébergements à destination de résidence de retraite, par une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone AUR2 ouverte à l'urbanisation recouvre un secteur à caractère naturel destiné à accueillir des activités et hébergements à destination de résidence de retraite. Les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

La zone AUR0 est une zone insuffisamment desservie en équipements à sa périphérie, destinée à être ouverte à l'urbanisation à terme, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU qui définira les règles applicables. Cette zone sera destinée à accueillir des activités liées à la mise en place d'une résidence de retraite.

Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones AU1

ARTICLE 1 AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions non intégrées à une opération d'ensemble.
- Les constructions à usage agricole et industriel,
- Les installations classées,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.

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

- Toute démolition est soumise au permis de démolir dans le périmètre des 500 mètres autour des édifices classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.
- Les opérations d'aménagement doivent être compatibles aux orientations d'aménagement.
- L'aménagement peut se faire au fur et à mesure de l'opération d'aménagement avec un minimum de 5000 m² de superficie d'opération et couvrant l'ensemble de l'unité foncière.
- Toute édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L441-1 et R 441-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.

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

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

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

Dans les opérations d'ensemble, les voies privées à double sens et structurantes doivent avoir une largeur minimale de 8 m de plateforme et 5 m de chaussée. Pour les voies en sens unique l'emprise publique minimale sera de 5 m de plateforme et de 3 m de chaussée.

3 - Allées piétonnes et cyclistes

Toute voie nouvelle sera pourvue, au minimum, d'une circulation piétonne latérale d'1,5 mètre de largeur.

L'aménagement des accès et des voies de desserte devra être compatible aux orientations d'aménagement définies en pièce 4 du dossier de PLU.

ARTICLE 4 AU1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement:**1 - Eau**

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

2 - Assainissement**a) Eaux pluviales**

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

b) Eaux usées

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

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé, dans les conditions du code de la santé publique.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, mais non pourvu de réseau de collecte, les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la carte d'aptitude des sols et respecter les prescriptions du Service Public de l'Assainissement Non Collectif.

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

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

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à 15 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- soit à 10 m minimum en retrait de l'axe des voies communales ou privées existantes, modifiées ou à créer.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.
- Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.), à la qualité du site et des monuments, les annexes pourront être établies à l'alignement des voies communales et chemins ruraux, dans le cas contraire, elles devront être établies à 3 mètres minimum de l'emprise publique des voies communales et chemins ruraux.
- Les piscines doivent respecter un recul de 5 m minimum des routes départementales augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin.
- Les annexes autres que les piscines devront être édifiées à au moins 3 mètres de l'emprise publique des RD.

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

Les constructions doivent être implantées :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 AU1 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 30 % de la surface de la parcelle constructible.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions à usage d'activité commerciale de bureau et services sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 10 AU1 - Hauteur maximale des constructions:

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 niveau sur rez de chaussée plus comble.

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

ARTICLE 11 AU1 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11:**Généralités**

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

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

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

L'architecture contemporaine devra faire l'objet d'une notice explicative justifiant l'intégration du projet au contexte environnant.

Les matériaux et les techniques de construction économes en énergie sont autorisés.

Les constructions d'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions suivantes :

Couvertures

Elles seront de l'ordre de 30 à 35 %, généralement dans le sens des toitures environnantes ou parallèles à l'axe de la voie. Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles canal, romane ou similaire et de teinte vieillie.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Les enduits et les joints (pour les murs en pierres apparentes) seront réalisés dans les tons similaires aux pierres et aux terres naturelles locales.

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

Les constructions utilisant du bois en extérieur non peint peuvent être autorisées sur des terrains boisés.

Ouvertures

La forme des ouvertures devra s'harmoniser aux constructions voisines, dans le style traditionnel.

Clôtures

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

Les murs de clôtures devront être implantés à l'alignement de la voie publique et des limites séparatives. Ils ne devront pas excéder une hauteur de 1 mètre et pourront être surmontés de grillage, etc...sans que la hauteur totale des clôtures ne dépasse 2 mètres. En outre les clôtures ne devront pas porter atteinte à la sécurité publique et permettre une bonne visibilité notamment aux intersections.

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

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

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

- Construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement aménagé, excépté pour le logement social ou un place par logement est imposée.
- Bureaux : 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- Etablissements commerciaux : 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente.
- Hôtels restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 4 couverts.
- Cabinets pour professions liberales : 2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain située à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement manquantes à condition qu'il apporte la prevue qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

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

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

Il devra être planté au minimum un arbre pour 200 m² de terrain.

Pour les opérations groupées de plus de 5000 m² devront comporter au moins 5 % d'espaces vert d'un seul tenant.

Les essences locales seront préférées.

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

Non réglementé.

Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones AU0

ARTICLE 1 AU0 - Occupations et utilisations du sol interdites :

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 AU0 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 AU0 - Hauteur maximale des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 11 AU0 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11 :

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre 5 - Règlement applicable à la zone AUR1 et au secteur AUR2

ARTICLE 1 AUR1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées aux activités inhérentes à la résidence de retraite.
- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

ARTICLE 2 AUR1 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

- Les logements de fonction et leurs annexes ne seront autorisés que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.

Dans la zone AUR1 uniquement:

- Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone. Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Dans le secteur AUR2 uniquement:

- Les constructions sont autorisées soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone. Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

ARTICLE 3 AUR1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1 – Accès

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

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

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

2 – Voirie

Les voies à créer doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adapté à l'opération et au projet.

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

Les voies structurantes doivent avoir une largeur minimale de 8 m de plateforme et 5 m de chaussée.

3 - Allées piétonnes et cyclistes

Toute voie nouvelle structurante sera pourvue, au minimum, d'une circulation piétonne latérale d'1,5 m de largeur.

L'aménagement des accès et des voies de desserte devra être compatible aux orientations d'aménagement définies en pièce 4 du dossier de PLU.

ARTICLE 4 AUR1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

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

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé, dans les conditions du code de la santé publique.

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

ARTICLE 5 AUR1 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone :

Non réglementé.

ARTICLE 6 AUR1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:

Les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum en retrait de l'alignement des voies publiques.

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

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

ARTICLE 7 AUR1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des limites séparative,
- soit avec un recul égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

ARTICLE 8 AUR1 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

Non réglementé

ARTICLE 9 AUR1 - Emprise au sol des constructions:

La surface au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la surface de la parcelle constructible.

ARTICLE 10 AUR1 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions à usage de logement ne peut excéder un niveau sur rez de chaussée.

Les constructions d'équipements collectifs (gymnases, refectoire...) nécessaire au fonctionnement de la résidence ne doivent excéder 12 mètres du sol naturel au faitage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 AUR1 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R.123-11 :

Généralités

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

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

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

L'architecture contemporaine devra faire l'objet d'une notice explicative justifiant l'intégration du projet au contexte environnant.

Les matériaux et les techniques de construction économes en énergie sont autorisés.

Les constructions d'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions suivantes :

Couvertures

Les couvertures des logements seront de l'ordre de 30 à 35 %. Elles devront être réalisées en tuiles canal, romane ou similaire et de teinte vieillie.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Les enduits et les joints (pour les murs en pierres apparentes) seront réalisés dans les tons similaires aux pierres et aux terres naturelles locales.

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

Les constructions utilisant du bois en extérieur non peint peuvent être autorisées sur des terrains boisés.

Ouvertures

La forme des ouvertures devra s'harmoniser aux constructions voisines, dans le style traditionnel.

Clôtures

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

Les murs de clôtures devront être implantés à l'alignement de la voie publique et des limites séparatives. Elles ne devront pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

ARTICLE 12 AUR1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions autorisées dans la zone sans être inférieure à 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher et à une place par logement.

Pour les logements à caractère social, un seul espace de stationnement par logement est imposé.

ARTICLE 13 AUR1- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -Espaces Boisés Classés:

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

Les espaces boisés présents seront valorisés. Les haies seront constituées d'essences locales en mélange.

Les talus doivent être végétalisés.

L'aménagement des espaces verts devra être compatible aux orientations d'aménagement définies en pièce 4 du dossier de PLU.

ARTICLE 14 AUR1 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non règlementé

Chapitre 6 - Règlement applicable à la zone AUR0

ARTICLE 1 AUR0 - Occupations et utilisations du sol interdites :

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

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

ARTICLE 2 AUR0 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

Non réglementé.

ARTICLE 3 AUR0 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Non réglementé.

ARTICLE 4 AUR0 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

Non réglementé.

ARTICLE 5 AUR0 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone :

Non réglementé.

ARTICLE 6 AUR0 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

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

ARTICLE 7 AUR0 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

ARTICLE 8 AUR0 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 AUR0 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 AUR0 - Hauteur maximale des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 11 AUR0 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11 :

Non réglementé.

ARTICLE 12 AUR0 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Non réglementé.

ARTICLE 13 AUR0 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Non réglementé.

ARTICLE 14 AUR0 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones AUS

ARTICLE 1 AUS : Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées aux activités d'hôtellerie, de commerces, de bureaux et de services.
- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

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

- Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone. Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.
- Les logements de fonction et leurs annexes ne seront autorisés que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.

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

1 – Accès

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

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

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

2 – Voirie

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : palette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur). Elles ne devront pas excéder 100 mètres de longueur et comporter une déclivité supérieure à 15 %.

En vue de leur classement ultérieur en voirie communale, les voies privées doivent avoir une largeur minimale de 8 m de plateforme et 5 m de chaussée.

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

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

b) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé, dans les conditions du code de la santé publique.

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

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

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

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

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

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

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

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

Non réglementé

ARTICLE 9 AUS - Emprise au sol des constructions:

La surface au sol des constructions ne pourra excéder 30 %.

ARTICLE 10 AUS - Hauteur maximale des constructions:

La hauteur des constructions à usage de logement ne peut excéder un niveau sur rez de chaussée.

Les constructions à usage d'hôtellerie et de bureaux et services ne doivent excéder 12 mètres du sol naturel au faitage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 AUS - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11:**Généralités**

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

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

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

L'architecture contemporaine devra faire l'objet d'une notice explicative justifiant l'intégration du projet au contexte environnant.

Les matériaux et les techniques de construction économes en énergie sont autorisés. Les constructions d'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions suivantes :

Couvertures

Les couvertures des logements seront de l'ordre de 30 à 35 %. Elles devront être réalisées en tuiles canal, romane ou similaire et de teinte vieillie.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Les enduits et les joints (pour les murs en pierres apparentes) seront réalisés dans les tons similaires aux pierres et aux terres naturelles locales.

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

Les constructions utilisant du bois en extérieur non peint peuvent être autorisées sur des terrains boisés.

Ouvertures

La forme des ouvertures devra s'harmoniser aux constructions voisines, dans le style traditionnel.

Clôtures

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

Les murs de clôtures devront être implantés à l'alignement de la voie publique et des limites séparatives. Elles ne devront pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions autorisées dans la zone sans être inférieur à 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

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

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

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

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

Il convient aujourd'hui de préserver le maintien et le fonctionnement dans de bonnes conditions de l'activité agricole de la commune.

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

Chapitre 8 - Règlement applicable aux zones A

ARTICLE 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites :

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

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

Dans la zone inondable :

Les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les prescriptions du P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

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

Toute démolition est soumise au permis de démolir dans le périmètre des 500 mètres autour des édifices classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques ainsi que pour les éléments du patrimoine identifiés.

Sauf création d'un nouveau siège d'exploitation, la réalisation de construction de logement de fonction doit être située à moins de 50 mètres des constructions à usage agricole. Toutefois cette distance peut être supérieure en fonction des contraintes topographiques.

Les exhaussements et affouillements de sols sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

Les extensions des habitations sont limitées à 30% de la surface de plancher existante.

L'extension des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées à condition de ne pas gêner l'exploitation agricole.

Les surfaces totales d'annexes à l'habitation sont limitées à 50 m² de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.

Les changements de destination identifiés sur les documents graphiques peuvent avoir un usage d'habitation, d'entrepôt, d'hébergement, de commerce, de service ou d'artisanat compatible avec le voisinage des lieux habités. Ils doivent :

- s'intégrer au contexte paysager.
- ne pas compromettre l'exploitation agricole.
- présenter les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.

Dans la zone inondable :

Les occupations et utilisations du sol qui respectent les prescriptions du P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

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

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

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

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

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

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

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

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

Toutefois, en l'absence de réseau, les constructions existantes peuvent être alimentées par des puits privés, mais dans le cas d'une location, le propriétaire bayeur doit se conformer au code de la santé publique.

2 - Assainissement**a) Eaux pluviales**

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

b) Eaux usées

Les constructions ou installations qui le nécessite doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme à la carte d'aptitude des sols et respecter les prescriptions du Service Public de l'Assainissement Non Collectif.

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

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

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à 35 m minimum en retrait de l'axe de la RD 621.
- soit à 15 m minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales.
- soit à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies publiques existantes de plus de 8 mètres de largeur de plateforme.
- soit à 8 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies publiques existantes de moins de 8 mètres de largeur de plateforme.

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

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

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

Toute construction d'annexe doit être implantée à une distance maximale de 20 m de la construction principale. La distance est mesurée des façades les plus proches.

ARTICLE 9 A - Emprise au sol des constructions :

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

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, existantes et projetées ne doit pas dépasser une surface de 300 m² hors piscine.

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

Non réglementé

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur des habitations ne doit pas dépasser 2 niveaux sur rez de chaussée plus comble.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 A - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R.123-11:

Généralités

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

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

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

L'architecture contemporaine devra faire l'objet d'une notice explicative justifiant l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions d'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions suivantes :

Couvertures

Constructions à usage d'activités :

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

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Elles seront de l'ordre de 30 à 35 %, généralement dans le sens des toitures environnantes ou parallèles à l'axe de la voie. Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles canal, romane ou similaire et de teinte vieillie.

Pour l'adaptation et l'extension des constructions existantes, l'utilisation d'un matériau similaire à l'existant est imposée.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Constructions à usage d'activités :

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

Les bardages d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdits.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les enduits et les joints (pour les murs en pierres apparentes) seront réalisés dans les tons similaires aux pierres et aux terres naturelles locales.

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

Les constructions utilisant du bois en extérieur non peint peuvent être autorisées sur des terrains boisés.

Clôtures

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

Les murs de clôtures devront être implantés à l'alignement de la voie publique et des limites séparatives. Ils ne devront pas excéder une hauteur de 1 mètre et pourront être surmontés de grillage, etc...sans que la hauteur totale des clôtures ne dépasse 2 mètres. En outre les clôtures ne devront pas porter atteinte à la sécurité publique et permettre une bonne visibilité notamment aux intersections.

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

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

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

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

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités pourront être imposées (les essences locales seront imposées).

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

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

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non :

- à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages,
- à conserver en raison de leur caractère rural et patrimonial,

Cette zone comporte deux secteurs :

N1, espaces bâtis où l'on autorise l'évolution du bâti (changements de destination, extensions...),

NI, espaces impartis à l'activité de loisirs (stade, terrain de moto cross...).

Chapitre 9 - Règlement applicable aux zones N et aux secteurs N1 et NI

ARTICLE 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites.

Dans les zones N :

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

Dans les secteurs N1 :

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

Dans les secteurs NI :

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

- celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- celles liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs.

Dans la zone inondable :

Les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les prescriptions du P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

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

Dans les zones N :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière, sous réserve qu'elles présentent les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.
- Les exhaussements et affouillements de sols à condition qu'ils ne causent pas de préjudices graves à l'environnement.

Dans les secteurs N1 :

- Toute démolition est soumise au permis de démolir dans le périmètre des 500 mètres autour des édifices classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.
- Les exhaussements et affouillements de sols à condition qu'ils ne causent pas de préjudices graves à l'environnement.
- La construction d'annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) à condition qu'elles soient situées sur le terrain d'emprise et à proximité de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité.
- Le changement de destination, l'extension et l'adaptation des constructions existantes, à condition :
 - qu'ils soient non nuisants à l'égard de l'environnement.
 - qu'ils n'entravent pas le développement ni la mise aux normes des activités agricoles, forestières.
 - qu'ils présentent les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.
 - qu'ils soient à usage d'habitation, d'hébergement ou d'artisanat compatible au voisinage des lieux habités.

Dans la zone inondable :

Les occupations et utilisations du sol qui respectent les prescriptions du P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 4 N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel:**1 - Eau potable:**

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

Toutefois, en l'absence de réseau, les constructions existantes peuvent être alimentées par des puits privés, mais dans le cas d'une location, le propriétaire bayeur doit se conformer au code de la santé publique.

2 - Assainissement**a) Eaux pluviales**

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

b) Eaux usées

Les constructions ou installations qui le nécessite doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme à la carte d'aptitude des sols et respecter les prescriptions du Service Public de l'Assainissement Non Collectif.

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

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

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à 35 m minimum en retrait de l'axe de la RD 621.
- soit à 15 m minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales.
- soit à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies publiques existantes de plus de 8 mètres de largeur de plateforme.
- soit à 8 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies publiques existantes de moins de 8 mètres de largeur de plateforme.

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

- Lorsqu'une construction est implantée en retrait des voies, son extension pourra être autorisée en alignement du bâtiment existant sans pouvoir être inférieur au recul existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.).

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

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles lorsqu'une construction est implantée en retrait des limites séparatives, son extension pourra être autorisée en alignement du bâtiment existant sans pouvoir être inférieur au recul existant.

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

Toute construction d'annexe doit être implantée à une distance maximale de 20 m de la construction principale. La distance est mesurée des façades les plus proches.

ARTICLE 9 N - Emprise au sol des constructions :

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

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, existantes et projetées ne doit pas dépasser une surface de 300 m² hors piscine.

ARTICLE 10 N - Hauteur maximale des constructions:

Constructions à usage d'activités:

Non réglementé

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes:

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux sur rez de chaussée plus comble. La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Extensions, changements de destination et adaptations des constructions existantes :

La hauteur des extensions des constructions ne doit pas excéder celle du bâtiment à étendre ou à aménager.

ARTICLE 11 N - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au I de l'article R.123-11:**Généralités**

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

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

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

L'architecture contemporaine devra faire l'objet d'une notice explicative justifiant l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions d'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions suivantes :

Couvertures

Elles seront de l'ordre de 30 à 35 %, généralement dans le sens des toitures environnantes ou parallèles à l'axe de la voie. Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles canal, romane ou similaire et de teinte vieillie.

Pour l'adaptation et l'extension des constructions existantes, l'utilisation d'un matériau similaire à l'existant est imposée.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Les enduits et les joints (pour les murs en pierres apparentes) seront réalisés dans les tons similaires aux pierres et aux terres naturelles locales.

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

Les constructions utilisant du bois en extérieur non peint peuvent être autorisées sur des terrains boisés.

Ouvertures

La forme des ouvertures devra s'harmoniser aux constructions voisines, dans le style traditionnel.

Clôtures

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

Les murs de clôtures devront être implantés à l'alignement de la voie publique et des limites séparatives. Ils ne devront pas excéder une hauteur de 1 mètre et pourront être surmontés de grillage, etc...sans que la hauteur totale des clôtures ne dépasse 2 mètres. En outre les clôtures ne devront pas porter atteinte à la sécurité publique et permettre une bonne visibilité notamment aux intersections.

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

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à 1 place de stationnement par logement aménagé.

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

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Les constructions et installations nécessaires aux activités granitières, devront être dissimulées par des rideaux de végétation (les essences locales en mélange sont imposées).

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

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

Non réglementé.