

Commune de Montréjeau

Modifications 1 à 4 du PLU

3.2 Règlement partie écrite

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	3
ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	3
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	5
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	15
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX.....	22
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	28
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU.....	28
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX	35
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUT.....	41
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....	47
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	51
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	51
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	56
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	56

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MONTREJEAU.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

2.1 - Le règlement national d'urbanisme : les articles du Code de l'Urbanisme d'ordre public

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles énumérés ci-dessous concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

- | | |
|---------------------------|--|
| <u>Article R.111.2</u> | Relatif à la salubrité et à la sécurité publique. |
| <u>Article R.111.3.1</u> | Relatif aux risques auxquels sont exposés les terrains. |
| <u>Article R.111.3.2</u> | Relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique |
| <u>Article R.111.4</u> | Relatif à la voirie, à l'accès des terrains, au stationnement des véhicules. |
| <u>Article R.111.14.2</u> | Relatif à la protection de la nature et au respect de l'environnement |
| <u>Article R.111.15</u> | Relatif aux directives d'aménagement national. |
| <u>Article R.111.21</u> | Relatif à l'aspect des constructions, et à la protection des sites naturels ou urbains. |

2.2 - Les lois d'aménagement et d'urbanisme opposables à toute demande d'occuper et d'utiliser le sol.

2.3 - Les prescriptions d'isolation acoustique pour les constructions aux abords des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles :

Les zones urbaines :

- Zone UA.
- Zone UB.
- Zone UX.

Les zones à urbaniser :

- Zone 1AU, qui comprend des secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUd.
- Zone 1AUX
- Zone 1AUT
- Zone 2AU.

Les zones agricoles :

- Zone A

Les zones naturelles :

- Zone N, qui comprend un secteur Nt et un secteur Nte.

Leurs délimitations sont reportées aux documents graphiques dit "règlement graphique".

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics.
- Les espaces boisés ou haies à conserver (article L 130.1 du code de l'urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article 1123.1 du Code de l'urbanisme).

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA du P.L.U correspond au centre traditionnel de la bastide pour lequel, il est souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants mais aussi l'intégration de constructions neuves en vue de lui conserver son caractère et sa morphologie générale.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...)
- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les constructions à usage agricole et forestier et leurs annexes,
- Les caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de caravanes (Article R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les carrières et dépôts divers,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les terrains de camping et habitations légères de loisirs.
- Et, en outre, en zone inondable, les sous-sols de toutes constructions.

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

2.1 – Règles générales

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises, à condition de correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier.
- La transformation et l'extension des installations classées existantes sous réserve de correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier.
- Les installations et travaux divers : seuls sont autorisés :
 - les exhaussements et affouillements des sols nécessités par la réalisation des infrastructures routières,
 - les aires de stationnement,
 - les aires de jeu et aires de sport, à condition qu'elles n'entraînent pas de destruction, même partielle, d'îlots construits.

2.2 - En zone inondable en sus

(Se reporter sur le règlement graphique, au report de la Cartographie Informatrice de la DIREN, ou consulter le document original dans 7-Informations utiles du présent PLU).

- L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes est autorisée sous réserve des conditions suivantes :
 - aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation ;
 - les réseaux et équipements sont mis hors d'eau ;
 - les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au dessus des niveaux PHEC ;
- Un niveau refuge dont le plancher est situé au dessus des PHEC existe.
- Les constructions nouvelles sont autorisées, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'article UA1 du présent règlement, et à condition que le niveau de plancher bas soit au dessus de celui des PHEC et ne fasse pas obstacle aux libres écoulements des eaux.
- Le stockage de produits dangereux, polluants ou flottants, au dessus des PHEC.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2 - Voirie :

Voies en impasse :

- Elles devront présenter 6 mètres de plate-forme lorsqu'elles desservent au plus 6 habitations individuelles, et 8 mètres de plate-forme lorsque le nombre d'habitations individuelles est supérieur à 6.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- La longueur de ces voies ne doit pas dépasser 80 mètres sauf dans le cas où elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou prévues.

Autres voies :

- Elles devront présenter 6 mètres de plate-forme et 3,5 mètres de chaussée lorsqu'elles seront à sens unique de circulation, et 10 mètres de plate-forme avec 6 mètres maximum de chaussée lorsqu'elles seront à double sens.

- Des caractéristiques différentes pourront être acceptées si elles répondent au vu d'un plan masse à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 – Electricité – Téléphone

- Dans le cas de réseaux à créer ou à remanier, il est souhaitable de les réaliser en souterrain. A défaut, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée, ainsi que les réseaux de télécommunication, devront être disposés de telle sorte qu'ils soient le moins visible possible et notamment de manière à suivre les lignes de corniches des immeubles, afin d'être confondus dans les zones d'ombre des entablements ou des saillies des toitures.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

- La construction à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer est obligatoire pour tous les niveaux, sauf dans le cas de création de passage sous arcades en rez-de-chaussée. Lorsque le bâtiment créé n'occupe pas toute la façade sur rue, il sera obligatoire de réaliser en complément une clôture maçonnée afin d'assurer la continuité de l'alignement sur rue.
- Des reculs ou avancées par rapport à l'alignement sont autorisés au-dessus du rez de chaussée pour certains éléments de la façade, tels que balcons, loggias, auvent,... à condition de ne pas interrompre la continuité des façades.
- Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - Pour l'extension limitée de bâtiments ne respectant pas l'alignement sur rue, lorsque celles-ci n'ont pas pour conséquences de modifier la situation existante en matière de recul.
 - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.
 - Pour l'édification de constructions en angle de rue, où un retrait sur l'alignement pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.
- Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :
 - construction d'annexes à l'habitat, d'escalier, de balcons, de auvent, de vérandas,...
 - projets de construction qui intéressent la totalité de l'îlot,
 - bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.
 - si la parcelle présente une longueur de façade sur rue qui excède les 15 mètres, dans ce cas la construction devra être accolée à une des limites, et la continuité bâtie sur le domaine public devra être assurée par l'édification d'un mur de clôture
 - lorsque le respect de la règle conduirait à des solutions incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.

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

- Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée du terrain naturel à la sablière. Elle est fixée à 12,00 mètres sous sablière.
- Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE11.1 - Règles générales

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ainsi :

- Les démolitions et modifications qui ne vont pas dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur sont interdites.
- Tout pastiche d'une architecture extérieure à la typologie locale est interdit.
- Les imitations de matériaux et matériaux traditionnels étrangers à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou recouverts, sont interdits.
- Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement, en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les éléments de décors sont à conserver (chaînages d'angle, encadrement de portes et fenêtres, corniches,...).

11.2 - Règles relatives aux bâtiments existants

- les constructions en pierres apparentes :
 - La pierre devra rester apparente, sauf dans le cas où le parement de la façade sera très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.
 - L'enduit devra être exécuté « à plat », en mortier coloré de la teinte de la pierre, puis brossé avant prise.
- les constructions enduites :
 - D'une façon générale, les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « ocre-gris » en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc. Ils seront exécutés en mortier de chaux et sable de rivière.
 - Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.
- les percements :
 - Les baies existantes dont l'usage a été abandonné, et qui se trouvent maçonnées, devront être dégagées pour marquer leur existence ou rebouchées à nouveau (si nécessaire) d'une maçonnerie enduite en retrait du nu extérieur du mur. Les encadrements existants seront rejointoyés soigneusement, et l'enduit utilisé devra être de la même couleur que celle des joints.
 - Les percements de nouvelles baies sont à proscrire sauf s'ils permettent un rééquilibrage de la composition générale de la façade.
- les menuiseries :
 - Les fenêtres devront s'ouvrir à la « française », et seront de préférence en bois. Selon les proportions des fenêtres, chaque battant devra comporter 6 à 12 carreaux.
 - Les garde-corps existants devront être maintenus. Les garde-corps nouveaux seront scellés dans l'embrasure de la baie et se conformeront aux modèles anciens existants à proximité.
 - La couleur des menuiseries de volets et celle des fenêtres devront être en harmonie.
 - Les portes d'accès aux bâtiments devront rester, mais pourront comporter des impostes vitrées.
 - La création de porte de garage n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :
 - la largeur de la voie permet l'accès au garage,
 - l'intérêt architectural de l'immeuble n'est pas remis en cause par la suppression d'éléments constitutifs de la façade,
 - que la couleur soit choisie de façon à conserver l'harmonie du bâtiment.
- Les toitures :
 - Les toitures traditionnelles doivent être conservées dans leur disposition d'origine et restaurées de préférence avec des tuiles canal de couleur rouge brun pour les toitures de pente comprise entre 30 et 35% ou avec de l'ardoise naturelle pour les toitures de pente comprise entre 80 et 100%.
 - Les toitures terrasses ne seront autorisées que sur les ressauts ou galeries accessibles.
 - Les châssis de toit sont déconseillés en tout état de cause, ils devront être limités, tant en nombre qu'en dimension.

- Les accessoires :
 - Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.
 - Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.
 - Les coffrets de gaz et d'électricité devront être encastrés dans la maçonnerie, et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).
 - Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections et enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).
 - Les chaudières avec ventouse sont interdites.
 - Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.
- Les façades commerciales :
 - Les aménagements des façades commerciales ne devront comporter aucune saillie permanente sur l'alignement.
 - La nature et la forme des matériaux de l'immeuble devront être conservées et mises en valeur.
 - Les aménagements des façades commerciales ne pourront pas dépasser en hauteur les bandeaux existants à hauteur du plancher haut du rez-de-chaussée, ou les appuis de fenêtres du premier étage, en cas d'absence de bandeau.
 - Le percement des vitrines ne devra pas dépasser les limites séparatives des immeubles.
 - Les vitrines devront être disposées en retrait des maçonneries existantes, laissant apparent à l'extérieur un tableau d'au moins 15 centimètres.
- Les enseignes commerciales :
 - Seules sont autorisées les enseignes informant de la nature et du nom de l'établissement ou indiquant son sigle.
 - Les enseignes plaquées seront faites de lettres indépendantes les unes des autres et détachées de la façade. Elles ne peuvent en aucun cas dépasser l'appui des fenêtres du premier étage, ni être de dimensions supérieures à 0.50 mètres.

11.3 - Règles relatives aux constructions neuves

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- Les façades :
 - Le rythme devra respecter une dominante verticale.
 - Les percements seront alignés verticalement sur leurs axes.
 - Si la construction s'établit sur plusieurs parcelles cadastrées, l'ancien parcellaire sera conservé dans les divisions verticales de la façade.
- Les matériaux :
 - Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural du centre ville.
 - D'une façon générale, les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « ocre-gris » en

- excluant les teintes vives ou criardes et le blanc. Ils seront exécutés en mortier de chaux et sable de rivière.
- Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.
 - les percements :
 - Les percements devront respecter la proportion de ceux mis en œuvre sur les bâtiments environnants.
 - Ils seront de proportion verticale.
 - les menuiseries :
 - Les fenêtres devront s'ouvrir à la « française » et seront de préférence en bois. Selon les proportions des fenêtres, chaque battant devra comporter de 6 à 12 carreaux.
 - Les garde-corps seront scellés dans l'embrasure de la baie et se conformeront aux modèles anciens existants à proximité.
 - La création de balcons est interdite en bordure de toutes les voies.
 - La couleur des menuiseries de volets et celle des fenêtres devront être en harmonie.
 - Les portes d'accès aux bâtiments devront rester, mais pourront comporter des impostes vitrées.
 - La création de porte de garage n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :
 - la largeur de la voie permet l'accès au garage,
 - que la couleur soit choisie de façon à conserver l'harmonie du site.
 - Les toitures :
 - Les toitures traditionnelles doivent être conservées dans leur disposition d'origine et réalisées de préférence avec des tuiles canal de couleur rouge brun pour les toitures de pente comprise entre 30 et 35% ou avec de l'ardoise naturelle pour les toitures de pente comprise entre 80 et 100%.
 - Les toitures terrasses ne seront autorisées que sur les ressauts ou galeries accessibles.
 - Pour les extensions, le matériau de couverture devra être identique en nature et en teinte à celui du bâtiment principal existant.
 - Les accessoires :
 - Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.
 - Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.
 - Les coffrets de gaz et d'électricité devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).
 - Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections et enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).
 - Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.
 - Les façades commerciales :
 - Les aménagements des façades commerciales ne devront comporter aucune saillie permanente sur l'alignement.
 - Le percement des vitrines ne devra pas dépasser les limites séparatives des immeubles.
 - Les vitrines devront être disposées en retrait des maçonneries existantes, laissant apparent à l'extérieur un tableau d'au moins 15 centimètres.

- Les enseignes commerciales :

- Seules sont autorisées les enseignes informant de la nature et du nom de l'établissement ou indiquant son sigle.
- Les enseignes plaquées seront faites de lettres indépendantes les unes des autres et détachées de la façade. Elles ne peuvent en aucun cas dépasser l'appui des fenêtres du premier étage, ni être de dimensions supérieures à 0,50 mètres.

11.4 - Les clôtures sur rue

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments, et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.
- Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 60 centimètres, et d'un revêtement en enduit.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures ou doublement de clôture réalisées en végétation morte sont interdites.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il n'est pas prévu de règles particulières pour les extensions de moins de 100 m² de SHON d'une construction existante.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logements.
- 2 places de stationnement par lot ou logement (1 à l'intérieur de la parcelle, autre à l'extérieur) dans le cas de lotissement et ensemble d'habitation de plus de 3 lots.

- pour les constructions à usage de bureaux :

- Néant.

- pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente, pour les commerces dont la surface de vente est comprise entre 500 m² et 1000 m².
- 2 places de stationnement par 20 m² de surface de vente, pour les commerces de plus de 1000 m² de surface de vente.
- Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, du lieu d'implantation et de la fréquentation prévisible.

- pour les équipements hôteliers :

- Néant.

- pour les établissements scolaires :

- 1 ou 2 places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1^{er} ou du 2^{ème} degré.
- et une aire de stationnement pour les deux roues.

En cas d'impossibilité technique, il sera demandé de s'acquitter de la participation prévue pour la non-réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Dans les zones boisées, les arbres existants de qualité devront être conservés.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB du P.L.U est une zone d'extension du centre ancien. Elle est destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée, ainsi qu'à des activités compatibles avec la vocation résidentielle des lieux.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les constructions à usage agricole exceptées celles qui sont autorisées dans l'article 2,
- Les caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme),
- Les carrières et dépôts divers,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

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

2.1 – Règles générales

- Les extensions de bâtiments agricoles existants à condition qu'elles ne créent pas de nuisances vis à vis des riverains.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises, à condition de correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier.
- La transformation et l'extension des installations classées existantes sous réserve de correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier.
- Les installations et travaux divers : seuls sont autorisés :
 - les exhaussements et affouillements des sols nécessités par la réalisation des infrastructures routières,
 - les aires de stationnement,
 - les aires de jeu et aires de sport.
- Et, en outre, en zone inondable, les sous-sols de toutes constructions.

2.2 - En zone inondable, en sus

(se reporter sur le règlement graphique, au report de la Cartographie Informatrice de la DIREN, ou consulter le document original dans 7-Informations utiles du présent PLU).

- L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes est autorisée sous réserve des conditions suivantes :
 - aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation ;
 - les réseaux et équipements sont mis hors d'eau ;
 - les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au dessus des niveaux PHEC ;
 - un niveau refuge dont le plancher est situé au dessus des PHEC existe.
- Les constructions nouvelles sont autorisées, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'article UB1 du présent règlement, et à condition que le niveau de plancher bas soit au dessus de celui des PHEC et ne fasse pas obstacle aux libres écoulements des eaux.
- Le stockage de produits dangereux, polluants ou flottants, au dessus des PHEC.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le long des voies départementales et nationales, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Lorsque l'accès se fait à partir d'une voie départementale ou nationale, il devra être aménagé de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

3.2 - Voirie :

Les voies nouvelles doivent être rattachées à la voirie existante de préférence. Ainsi, les voies en impasses sont à éviter, mais si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle devra répondre aux conditions suivantes :

Voies en impasse :

- Elles devront présenter 6,00 mètres de plate-forme lorsqu'elles desservent au plus 6 habitations individuelles, et 8,00 mètres de plate-forme lorsque le nombre d'habitations individuelles est supérieur à 6.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- La longueur de ces voies ne doit pas dépasser 80,00 mètres sauf dans le cas où elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou prévues.

Autres voies :

- Elles devront présenter 8,00 mètres de plate-forme et 5,00 mètres de chaussée lorsqu'elles seront à sens unique de circulation, et 10,00 mètres de plate-forme avec 6,00 mètres maximum de chaussée lorsqu'elles seront à double sens.
- Des caractéristiques différentes pourront être acceptées si elles répondent au vu d'un plan masse présentant une meilleure conception de l'espace urbain.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 – Eau potable**

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

4.2 – Assainissement*Eaux usées :*

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement, avec possibilités de raccordement ultérieur au réseau collectif.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.

4.3 – Electricité – Téléphone

- Dans le cas de réseaux à créer ou à remanier, il est souhaitable de les réaliser en souterrain. A défaut, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée, ainsi que les réseaux de télécommunication, devront être disposés de telle sorte qu'ils soient le moins visible possible et notamment de manière à suivre les lignes de corniches des immeubles, afin d'être confondus dans les zones d'ombre des entablements ou des saillies des toitures.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pour les unités foncières desservies par un réseau collectif d'assainissement : Néant.
- Pour les unités foncières non desservies par le réseau collectif : il est exigé, par habitation, une superficie minimale de 1500 m² pour les secteurs permettant un assainissement individuel par tranchées, et de 2500 m² pour les secteurs nécessitant un assainissement individuel par filtres à sable.

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

- Les constructions devront être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 6,00 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies. En bordure de l'emprise de la RN117, le recul minimum sera de 10,00 mètres par rapport à la limite d'emprise.
- Des implantations différentes seront autorisées dans le cas :
 - de constructions faisant partie de lotissements ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux.
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.
 - pour l'extension limitée de bâtiments ne respectant les distances d'implantation ci-dessus, lorsque celles-ci n'ont pas pour conséquences de modifier la situation existante en matière de recul.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

- Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4,00 mètres.

- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder :
 - 70% de la superficie totale de la parcelle pour des constructions à usage d'activités économiques,
 - 40% de la superficie de la parcelle pour les autres types de constructions.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général, ainsi qu'à l'implantation de poste de transformation électriques et autre poste de détente gaz.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée du terrain naturel à la sablière. Elle est fixée à 9,00 mètres.
- Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Par contre, pour les constructions édifiées en limite de propriété, la hauteur maximale sera abaissée à 3,50 mètres sous sablière.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Aspect extérieur :
 - Les imitations de matériaux et matériaux traditionnels étrangers à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou recouverts, sont interdits.
 - Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile : pour les terrains en pente, la construction devra s'adapter au sol par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme.
- Les matériaux :
 - Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural de la commune.

- D'une façon générale, les revêtements de façade seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « ocre-gris », en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc.
- Les toitures :
 - Les toitures traditionnelles à pente comprise en 30 et 35% doivent être conservées dans leur disposition d'origine, et réalisées de préférence avec des tuiles canal de couleur rouge brun.
 - Pour les extensions, le matériau de couverture devra être identique en nature et en teinte à celui du bâtiment principal existant.
 - Lorsque la couverture sera en tuiles, il doit être employé des tuiles canal de couleur rouge brun.
 - Les toitures terrasses sont autorisées
- Les clôtures
 - Les clôtures de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal sont autorisées. Elles devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments, et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
 - La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 mètres
 - Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 0,50 mètres et d'un revêtement en enduit.
 - Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
 - Les clôtures ou doublement de clôture réalisées en végétation morte sont interdites.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est par ailleurs exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON ou par logement.
 - 2 places de stationnement par lot ou logement (1 à l'intérieur de la parcelle, autre à l'extérieur éventuellement) dans le cas de lotissement et ensemble d'habitation de plus de 3 lots.
 - pour les constructions à usage de bureaux :
 - 1 place de stationnement pour 40 m² de SHON.
 - pour les constructions à usage commercial :
 - 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente, pour les commerces dont la surface de vente est de moins de 100 m².
 - 10 places de stationnement par 100 m² de surface de vente, pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100 m².
 - Ces chiffres pourront être modulés en fonction du type de commerce, du lieu d'implantation et de la fréquentation prévisible. Ces chiffres pourront être modulés en fonction du type de commerce, du lieu d'implantation et de la fréquentation prévisible.

- pour les équipements hôteliers :
 - 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- pour les établissements industriels :
 - 1 place de stationnement par poste de travail.
- pour les établissements hospitaliers :
 - 1 place de stationnement pour 2 lits.
- pour les établissements scolaires :
 - 1 ou 2 places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1er ou du 2ème degré.
 - et une aire de stationnement pour les deux roues.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Cet article ne s'applique pas aux bâtiments, équipements et ouvrages publics, dont le stationnement n'est pas réglementé.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à construire.
- Les arbres de hautes tiges existants doivent être conservés ou remplacés.
- Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la parcelle doivent être traités en jardin planté et engazonné et comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace commun sera de 40 m² par lot ou logement et jamais inférieure à 1000m².
- Dans les zones boisées, les arbres existants de qualité devront être conservés.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aire de stationnement ou aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est à dire engazonnées ou réservées pour des plantations.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les plantations devront être uniformément réparties.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé sauf pour les unités foncières non desservies par l'assainissement collectif, où il est de 0,20.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone équipée principalement destinée aux activités de services, artisanales, industrielles et commerciales, mais pouvant également accueillir des équipements publics ou d'intérêt général.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation exceptées celles visées à l'article UI 2,
- Les lotissements ou opérations groupées à usages d'habitation,
- Les bâtiments à usage agricole et leurs annexes,
- Les carrières,
- Les terrains de stationnement pour caravanes,
- Les caravanes isolées,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les terrains de camping et habitations légères de loisirs.

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

- Les constructions à usage d'habitation : seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance de l'établissement.
- Les installations et travaux divers : seuls sont autorisés :
 - les exhaussements et affouillements des sols nécessités par la réalisation des infrastructures routières,
 - les aires de stationnement,
 - les aires de jeu et aires de sport.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile .
- Le long des voies départementales et nationales, l'accès doit être unique pour une construction ou un ensemble de constructions ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Lorsque l'accès se fait à partir d'une voie départementale ou nationale, il devra être aménagé de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

3.2 - Voirie :

- Les voies nouvelles doivent être rattachées à la voirie existante.
- Les voies en impasses sont à éviter. Si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle devra être dans sa partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues, ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte, et être carrossables : la plate-forme devra être d'une largeur de 10,00 mètres minimum et la chaussée d'une largeur de 7,00 mètres minimum.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Eau industrielle

L'alimentation par forage en eau industrielle, susceptible de satisfaire les besoins prévisibles, sans préjudice pour l'environnement, est permise, et doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

4.3 – Assainissement

Eaux résiduelles industrielles :

- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur, notamment l'instruction du 6 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 décembre 1957.
- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

- Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement, avec possibilités de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Eaux pluviales :

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.

4.4 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif uniquement, il est exigé une superficie minimale de 1500 m² pour les secteurs permettant un assainissement individuel par tranchées, et de 2500 m² pour les secteurs nécessitant un assainissement individuel par filtres à sable.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions suivantes :

- 6,00 mètres de la limite d'emprise des voies.

Des implantations différentes seront possibles pour la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La construction en limite séparative ne sera pas autorisée. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres pour les constructions à usage d'habitation, et à 6,00 mètres pour les autres bâtiments.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

- Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4,00 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la surface des parcelles.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général, ainsi qu'à l'implantation de poste de transformation électriques et autre poste de détente gaz.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée du terrain naturel à la sablière. Elle est fixée à 12,00 mètres.
- Cependant des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des motifs architecturaux d'insertion dans le bâti environnant, pour des éléments isolés fonctionnels nécessaires à l'activité (antennes, pylônes, cheminées,...).

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

11.1 - Règles générales

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Règles relatives aux bâtiments existants et aux constructions neuves

- Les matériaux et les façades :
 - Tous les matériaux de façade sont autorisés, mais l'aluminium, l'acier laqué, le verre, le béton, le P.V.C. devront être utilisés de préférence.
 - Les imitations de matériaux et matériaux traditionnels étrangers à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou recouverts, sont interdits.

- D'une façon générale, les façades seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « ocre-gris » en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc.
- Toutes les façades devront être traitées avec une qualité égale.
- Les couleurs vives pourront être utilisées mais uniquement sur des éléments ponctuels d'appel : auvent, signalétiques, éléments architecturaux particuliers.
- Les toitures :
 - Néant.
- Les stockages :
 - Les aires de stockage à l'air libre devront être protégées par des écrans visuels.
 - La hauteur des stockages ne devra pas dépasser 3,00 mètres.
- Les enseignes :
 - Les enseignes devront être intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faitage ou fixées sur un muret fixe situé à proximité de l'entrée de la parcelle.

11.3 – Les clôtures

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures ou doublement de clôture réalisés en végétation morte sont interdites.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 mètres
- Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 0,60 mètres, et d'un revêtement en enduit.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique de circulation.
- Pour les constructions nouvelles, les extensions de plus de 100 m² de SHON des constructions existantes, et les changements d'affectation des constructions, il est exigé :
 - Pour les logements de fonction lié à une activité économique, 1 place de stationnement par logement.
 - Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 40 m² de surface hors œuvre nette.
 - Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, 1 place de stationnement par poste de travail.
 - Cet article ne s'applique pas aux autres occupations du sol, dont le stationnement n'est pas réglementé.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute demande de permis de construire devra comporter un plan de composition des espaces libres conformément à la loi paysage.

- Les arbres de hautes tiges existants doivent être conservés ou remplacés.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les plantations devront être uniformément réparties.
- Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, en aire de stationnement ou en aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est à dire engazonnées ou réservées à des plantations.
- Les aires de dépôts de matériaux devront être masquées par des haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU**

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation et susceptible d'accueillir des constructions à usage dominant d'habitat. L'urbanisation devra se faire :

- dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...),
- ou au fur et à mesure de la réalisation des viabilités telles qu'elles sont prévues dans les « Orientations d'Urbanisme » du présent PLU.

Elle comprend des secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUd comportant des dispositions spécifiques en matière de modalités d'assainissement et de desserte en réseau d'eau potable.

SECTION I – NATUREL DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les constructions à usage d'activités non compatibles avec l'habitat,
- Les constructions à usage agricole et forestier et leurs annexes,
- Les caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme),
- Les carrières et dépôts divers,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les terrains de camping et habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles constructions ne sont autorisées que si elles sont édifiées :
 - soit dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...) à vocation principale d'habitat,
 - ou au fur et à mesure de la réalisation des viabilités telles qu'elles sont prévues dans les « Orientations d'Urbanisme » du présent PLU. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AUc et 1AUd sera autorisée quand les capacités du réservoir d'eau potable le permettront, à savoir lorsque le réservoir complémentaire sera opérationnel.
- Pour les unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 10.000 m², il sera exigé la réalisation d'une opération de type lotissement et groupe d'habitations comprenant au minimum 6 lotis ou 6 logements.

- Les abris pour animaux dans la limite de 15 m² de SHON.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises, à condition de correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier.
- La transformation et l'extension des installations classées existantes sous réserve de correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier.
- Les extensions et restaurations de constructions existantes sont autorisées, sous réserve que leur destination ne soit pas contraire avec les articles 1AU 1 et 1AU 2.
- Les installations et travaux divers : seuls sont autorisés :
 - les exhaussements et affouillements des sols nécessités par la réalisation des infrastructures routières,
 - les aires de stationnement,
 - les aires de jeu et aires de sport.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Lorsque l'accès se fait à partir d'une voie départementale, il devra être aménagé de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

3.2 - Voirie :

Les voies nouvelles doivent être rattachées à la voirie existante de préférence. Ainsi, les voies en impasses sont à éviter, mais si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle devra répondre aux conditions suivantes :

Voies en impasse :

- Elles devront présenter 6,00 mètres de plate-forme lorsqu'elles desservent au plus 6 habitations individuelles, et 8,00 mètres de plate-forme lorsque le nombre d'habitations individuelles est supérieur à 6.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- La longueur de ces voies ne doit pas dépasser 80,00 mètres sauf dans le cas où elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou prévues.

Autres voies :

- Elles devront présenter 8,00 mètres de plate- forme et 5,00 mètres de chaussée lorsqu'elles seront à sens unique de circulation, et 10,00 mètres de plate-forme avec 6,00 mètres maximum de chaussée lorsqu'elles seront à double sens.
- Des caractéristiques différentes pourront être acceptées si elles répondent au vu d'un plan masse présentant une meilleure conception de l'espace urbain.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement*Eaux usées :*

- En secteurs 1AU et 1AUc, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- En secteurs 1AUb et 1AUd, en l'absence de réseau d'assainissement collectif uniquement, l'assainissement individuel est autorisé, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement, avec possibilités de raccordement ultérieur au réseau collectif.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.

4.3 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En secteurs 1AUb et 1AUd, en l'absence de réseau d'assainissement collectif uniquement, il est exigé, par habitation, une superficie minimale de 1500 m² pour les secteurs permettant un assainissement individuel par tranchées, et de 2500 m² pour les secteurs nécessitant un assainissement individuel par filtres à sable.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 6,00 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies. En bordure de l'emprise de la RN117, le recul minimum sera de 10,00 mètres par rapport à la limite d'emprise.
- Des implantations différentes seront autorisées dans le cas :
 - de constructions faisant partie de lotissements ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux.
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.
 - pour l'extension limitée de bâtiments ne respectant les distances d'implantation ci-dessus, lorsque celles-ci n'ont pas pour conséquences de modifier la situation existante en matière de recul.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4,00 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.
- Cette règle ne s'applique pas pour l'implantation de poste de transformations électriques et autre poste de détente gaz.

ARTICLE 1AUb 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée du terrain naturel à la sablière. Elle est fixée à 9,00 mètres.
- Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Par contre, lorsque la construction sera édifiée en limite de propriété, sa hauteur maximale sera abaissée à 3,50 mètres sous sablière.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Aspect extérieur :
 - Les imitations de matériaux et matériaux traditionnels étrangers à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou recouverts, sont interdits.
 - Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile : pour les terrains en pente, la construction devra s'adapter au sol par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme.
- Les matériaux :
 - Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural de la commune.
 - D'une façon générale, les revêtements de façade seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « ocre-gris », en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc.
- les toitures :
 - Les toitures traditionnelles à pente comprise en 30 et 35% doivent être conservées dans leur disposition d'origine, et réalisées de préférence avec des tuiles canal de couleur rouge brun.

- Pour les extensions, le matériau de couverture devra être identique en nature et en teinte à celui du bâtiment principal existant.
- Lorsque la couverture sera en tuiles, il doit être employé des tuiles canal de couleur rouge brun.
- Les toitures terrasses sont autorisées
- Les clôtures
 - Les clôtures de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal sont autorisées. Elles devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments, et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
 - La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 mètres
 - Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 0,50 mètres et d'un revêtement en enduit.
 - Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
 - Les clôtures ou doublement de clôture réalisées en végétation morte sont interdites.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON ou 1 place par logement.
 - 2 places de stationnement par lot ou logement (1 à l'intérieur de la parcelle, autre à l'extérieur éventuellement) dans le cas de lotissement et ensemble d'habitation de plus de 3 lots.
- pour les constructions à usage de bureaux :
 - 1 place de stationnement pour 40 m² de SHON.
- pour les constructions à usage commercial :
 - 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente, pour les commerces dont la surface de vente est de moins de 100 m².
 - 10 places de stationnement par 100 m² de surface de vente, pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100 m².
 - Ces chiffres pourront être modulés en fonction du type de commerce, du lieu d'implantation et de la fréquentation prévisible.
- pour les équipements hôteliers :
 - 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- pour les établissements hospitaliers :
 - 1 place de stationnement pour 2 lits.
- pour les établissements scolaires :

- 1 ou 2 places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1^{er} ou du 2^{ème} degré.
- et une aire de stationnement pour les deux roues.

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

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute demande de permis de construire devra comporter un plan de composition des espaces libres conformément aux orientations d'aménagement.

- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à construire.
- Les arbres de hautes tiges existants doivent être conservés ou remplacés.
- Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la parcelle doivent être traités en jardin planté et engazonné et comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace commun sera de 40 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 1000m².
- Dans les zones boisées, les arbres existants de qualité devront être conservés.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aire de stationnement ou aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est à dire engazonnées ou réservées pour des plantations.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les plantations devront être uniformément réparties.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé sauf pour les unités foncières non desservies par l'assainissement collectif, où il est de 0,20.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation avec une vocation économique : activités industrielles, artisanales et commerciales.

L'urbanisation devra se faire :

- dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...),
- ou au fur et à mesure de la réalisation des viabilités telles qu'elles sont prévues dans les « Orientations d'Urbanisme » du présent PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation hormis celles énoncées à l'article 1AUX 2,
- Les lotissements ou opérations groupées à usages d'habitation,
- Les bâtiments à usage agricole et forestier et leurs annexes,
- Les carrières,
- Les terrains de stationnement pour caravanes,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les terrains de camping et habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AUX 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ne sont autorisées que si elles sont édifiées :
 - soit dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...) à vocation principale d'activités,
 - ou au fur et à mesure de la réalisation des viabilités telles qu'elles sont prévues dans les « Orientations d'Urbanisme » du présent PLU.
- Les constructions à usage d'habitation : seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance de l'établissement.
- Les extensions et restaurations de constructions existantes sont autorisées, sous réserve que leur destination ne soit pas contraire avec les articles 1AUX 1 et 1AUX 2.

- Les installations et travaux divers : seuls sont autorisés :
 - les exhaussements et affouillements des sols nécessités par la réalisation des infrastructures routières,
 - les aires de stationnement.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile .
- Le long des voies départementales et nationales, l'accès doit être unique pour une construction ou un ensemble de constructions ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Lorsque l'accès se fait à partir d'une voie départementale ou nationale, il devra être aménagé de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.
- Depuis la RN 117, l'accès se fera à partir d'un carrefour à aménager sur la RN 117 au débouché de la voie communale, conformément à l'orientation d'aménagement.

3.2 - Voirie :

- Les voies nouvelles doivent être rattachées à la voirie existante.
- Voies en impasses sont à éviter. Si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle devra être dans sa partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte et être carrossable : la plate-forme devra être d'une largeur de 10,00 mètres minimum et la chaussée d'une largeur de 7,00 mètres minimum.

ARTICLE 1AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Eau industrielle

L'alimentation par forage en eau industrielle, susceptible de satisfaire les besoins prévisibles, sans préjudice pour l'environnement, est permise, et doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

4.3 – Assainissement

Eaux résiduelles industrielles :

- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur, notamment l'instruction du 6 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 décembre 1957.
- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement, avec possibilités de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Eaux pluviales :

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.

4.4 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

ARTICLE 1AUX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif uniquement, il est exigé une superficie minimale de 1500 m² pour les secteurs permettant un assainissement individuel par tranchées, et de 2500 m² pour les secteurs nécessitant un assainissement individuel par filtres à sable.

ARTICLE 1AUX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf prescriptions contraires introduites par les dispositions de l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme, toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions suivantes :

- 10,00 mètres de la limite d'emprise de la RN117,
- 6,00 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Des implantations différentes seront possibles pour la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La construction en limite séparative ne sera pas autorisée. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres pour les constructions à usage d'habitation, et à 6,00 mètres pour les autres bâtiments.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4,00 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE 1AUX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la surface des parcelles.

ARTICLE 1AUX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée du terrain naturel à la sablière. Elle est fixée à 12,00 mètres.
- Cependant des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des motifs architecturaux d'insertion dans le bâti environnant, pour des éléments isolés fonctionnels nécessaires à l'activité (antennes, pylônes, cheminées,...).

ARTICLE 1AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

11.1 - Règles générales

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Règles relatives aux bâtiments existants et aux constructions neuves

- Les matériaux et les façades :

- Tous les matériaux de façade sont autorisés, mais l'aluminium, l'acier laqué, le verre, le béton, le P.V.C. devront être utilisés de préférence.
- Les imitations de matériaux et matériaux traditionnels étrangers à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou recouverts, sont interdits.
- D'une façon générale, les façades seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « ocre-gris » en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc.
- Toutes les façades devront être traitées avec une qualité égale.
- Les couleurs vives pourront être utilisées mais uniquement sur des éléments ponctuels d'appel : auvent, signalétiques, éléments architecturaux particuliers.

- Les toitures :

Néant.

- Les stockages :

- Les aires de stockage à l'air libre devront être protégées par des écrans visuels.
- La hauteur des stockages ne devra pas dépasser 3,00 mètres.

- Les enseignes :

- Les enseignes devront être intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faitage ou fixées sur un muret fixe situé à proximité de l'entrée de la parcelle.

11.3 – Les clôtures

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures ou doublement de clôture réalisés en végétation morte sont interdites.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 mètres

- Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 0,60 mètres, et d'un revêtement en enduit.

ARTICLE 1AUX 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique de circulation.
- Pour les constructions nouvelles, les extensions de plus de 100 m² de SHON des constructions existantes, et les changements d'affectation des constructions, il est exigé :
 - Pour les logements de fonction lié à une activité économique, 1 place de stationnement par logement.
 - Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 40 m² de surface hors œuvre nette.
 - Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, 1 place de stationnement par poste de travail.
 - Cet article ne s'applique pas aux autres occupations du sol, dont le stationnement n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute demande de permis de construire devra comporter un plan de composition des espaces libres conformément aux orientations d'aménagement.

- Les arbres de hautes tiges existants doivent être conservés ou remplacés.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les plantations devront être uniformément réparties.
- Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, en aire de stationnement ou en aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est à dire engazonnées ou réservées à des plantations.
- Les aires de dépôts de matériaux devront être masquées par des haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUT

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation avec une vocation de loisir et touristique.

L'urbanisation devra se faire :

- dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...),
- ou au fur et à mesure de la réalisation des viabilités telles qu'elles sont prévues dans les « Orientations d'Urbanisme » du présent PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exclusion des habitations légères de loisirs (HLL).
- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration,
- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les constructions à usage de bureaux et services et leurs annexes,
- Les constructions à usage d'artisanat et leurs annexes,
- Les constructions à usage agricole et forestier et leurs annexes,
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs annexes,
- Les caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme),
- Les carrières et dépôts divers.

ARTICLE 1AUT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage de loisir et touristiques ne sont autorisées que :
 - dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...),
 - ou au fur et à mesure de la réalisation des viabilités telles qu'elles sont prévues dans les « Orientations d'Urbanisme » du présent PLU.
- Le changement de destination et l'extension des constructions existantes seront autorisés si la destination projetée est liée à un usage de loisirs ou touristique.
- Les installations et travaux divers : seuls sont autorisés :
 - les exhaussements et affouillements des sols nécessités par la réalisation des infrastructures routières,
 - les aires de stationnement,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction, les aires de jeu et les aires de sport.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUT 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2 - Voirie :

- Les voies nouvelles doivent être rattachées à la voirie existante.
- Les voies en impasses sont à éviter. Si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle devra être, dans sa partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte et être carrossable.

ARTICLE 1AUT 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel sera autorisé. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé : le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire du réseau.

- Certains traitements pourront être exigés avant rejet dans le réseau public en fonction de la nature de l'établissement

Eaux pluviales :

- Le raccordement des eaux pluviales au réseau pluvial est obligatoire, lorsque celui-ci existe.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun rejet sur le domaine public ou sur le fond voisin ne sera autorisé.

4.4 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

ARTICLE 1AUT 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être édifiées à l'alignement ou avec un retrait de 5,00 mètres minimum par rapport à l'emprise du domaine public.
- Toutefois, des implantations différentes seront autorisées pour des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement du projet.

ARTICLE 1AUT 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE 1AUT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 1AUT 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AUT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée du terrain naturel à la sablière. Elle est fixée à 8,00 mètres.
- Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AUT 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Aspect extérieur :
 - Les démolitions et modifications qui ne vont pas dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur sont interdites.
 - Les imitations de matériaux et matériaux traditionnels étrangers à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou recouverts, sont interdits.
 - Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile : pour les terrains en pente, la construction devra s'adapter au sol par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme.
- L'adaptation au sol :
 - Pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 0,80 mètres au-dessus du terrain naturel).
 - Les sous-sols seront enterrés au moins des 2/3 de leur hauteur.
 - Les rampes d'accès comporteront un replat de 5,00 mètres avant la limite parcellaire côté voie d'accès (publique ou privée).

- Les matériaux :
 - Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural de la commune.
 - D'une façon générale, les revêtements de façade seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « ocre-gris », en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc.
 - Le bois pourra être utilisé sur la totalité des façades.
- les toitures :
 - Les toitures traditionnelles à pente comprise en 30 et 35% doivent être conservées dans leur disposition d'origine, et réalisées de préférence avec des tuiles canal de couleur rouge brun.
 - Pour les extensions, le matériau de couverture devra être identique en nature et en teinte à celui du bâtiment principal existant.
 - Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les clôtures
 - Les clôtures de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal sont autorisées. Elles devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments, et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
 - La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 mètres
 - Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 0,50 mètres, d'un doublement par une haie vive et d'un revêtement en enduit.
 - Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
 - Les clôtures ou doublement de clôture réalisées en végétation morte sont interdites.

ARTICLE 1AUT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE 1AUT 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Toute demande de permis de construire devra comporter un plan de composition des espaces libres conformément aux orientations d'aménagement.

- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à construire.
- Les arbres de hautes tiges existants doivent être conservés ou remplacés.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aire de stationnement ou aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est à dire engazonnées ou réservées pour des plantations.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les plantations devront être uniformément réparties.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Zone à caractère naturel, non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cette zone pourra être urbanisée après modification ou révision du P.L.U.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions à usage d'hôtellerie et leurs annexes,
- Les constructions à usage de commerce et leurs annexes,
- Les constructions à usage de bureaux et services et leurs annexes,
- Les constructions à usage d'artisanat et leurs annexes,
- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs annexes,
- Les constructions à usage agricole et leurs annexes,
- Les changements de destination,
- Les installations classées,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les terrains de campings et caravaning,
- Les aires de stationnement,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeu,
- Les dépôts de véhicules.

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

Les exhaussements et affouillements des sols nécessités par la réalisation des infrastructures routières, les raccordements aux voies existantes et le rétablissement de communication, ne sont autorisés que dans la mesure où ils ne compromettent pas la vocation future de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

Néant.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Néant

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Néant

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

La zone A du P.L.U est une zone naturelle agricole, non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes occupations, utilisations et constructions neuves qui ne seraient pas liées à une exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les campings à la ferme et aires naturelles de camping à condition qu'ils soient situés à proximité de bâtiments agricoles déjà existants, soit dans un rayon de 100,00 mètres.
- L'extension et l'amélioration des habitations existantes liées à l'exploitation agricole, limitée à 40 % de la SHON existante (une seule extension sera possible).
- Les extensions des bâtiments agricoles. Celles ci devront être implantées à une distance minimale de 100,00 mètres par rapport aux zones UA, UB et 1AU.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole telles que les logements des exploitants, à condition qu'ils soient situés à proximité des exploitations agricoles, soit dans un rayon de 100,00 mètres.
- Les installations et dépôts, classés ou non au titre de la loi n°76-663 du 19 Juillet 1976, sont autorisées si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, ou si elles constituent le complément des exploitations agricoles.
- Les changements de destination de bâtiments, dans la mesure où le changement de destination n'est pas contraire aux interdictions citées en A1 et aux conditions citées A2 du présent règlement, et où il n'existe aucune contre-indications sanitaires ou de sécurité.
- Les installations et travaux divers : seuls sont autorisés :
 - les exhaussements et affouillements des sols nécessités par la réalisation des infrastructures routières,
 - les exhaussements et affouillements des sols nécessités par l'entretien des plans d'eau,
 - les exhaussements et affouillements des sols liés à l'exploitation agricole (lacs collinaires, retenues d'eau, chemins...).

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

- 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.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les parcelles riveraines de la RN117 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

Les conditions de raccordement doivent être conformes au Schéma Communal d'Assainissement.

Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.
- Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement est obligatoire.

Eaux pluviales :

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.

4.3 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

- Sauf prescription contraire introduite par les dispositions de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions suivantes :
 - Autoroute A64 : 100,00 mètres de l'axe.
 - RN117 : 75,00 mètres de l'axe.
 - CD638 : 25,00 mètres de l'axe.
 - Autres voies : Néant.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour l'agrandissement de bâtiments existants, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

Néant.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale ne pourra excéder :
 - 10,00 mètres sous sablière pour les constructions à usage agricole,

- 6,5 mètres à la sablière pour les autres constructions.
- Toutefois, cette règle en s'applique pas, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les éléments fonctionnels des installations agricoles.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Aspect extérieur :
 - Les imitations de matériaux et matériaux traditionnels étrangers à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou recouverts, sont interdits.
 - Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile : pour les terrains en pente, la construction devra s'adapter au sol par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme.
 - Les constructions neuves à usage d'habitation devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien.
 - Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal.
- Les matériaux :
 - Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural de la commune.
 - D'une façon générale, les revêtements de façade seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « ocre-gris », en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc.
 - L'emploi de bardage bois est préconisé.
- Les toitures :
 - Les toitures traditionnelles à pente comprise en 30 et 35% doivent être conservées dans leur disposition d'origine, et réalisées de préférence avec des tuiles canal de couleur rouge brun.
 - Pour les extensions, le matériau de couverture devra être identique en nature et en teinte à celui du bâtiment principal existant.
- Les clôtures
 - Elles doivent être constituées, soit par des haies champêtres, soit par des grillages accompagnés de haies champêtres.
 - La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 mètres.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.13 à R 130.24 du code de l'urbanisme.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- La construction de bâtiments ou installations pourra être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure en vue d'une meilleure intégration au site.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

La zone N est une zone naturelle et forestière, non équipée, à protéger en raison :

- de la qualité des sites,
- des milieux naturels,
- des paysages et de leur intérêt notamment (esthétique, historique ou écologique).

Elle comprend :

- Un secteur Nt pour identifier des espaces réservés à l'accueil d'activités et d'équipements à caractère touristique ou de loisir.
- Un secteur Nte destiné à l'activité équestre.

SECTION I – NATUREL DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Dans le secteur N :

- Toutes occupations, utilisations et constructions neuves qui ne seraient pas liées à une construction ou installation existante.

- Dans les secteurs Nt et Nte :

- Toutes occupations, utilisations et constructions neuves qui ne seraient pas liées à une construction ou installation existante, hormis les équipements sportifs et de loisirs.
- Et, en outre, dans la zone inondable, les terrains de camping.

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où les constructions ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, il est admis :

- L'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 20 % de SHON supplémentaires (une seule extension sera possible), ainsi que les travaux d'aménagement de ces bâtiments, d'entretien ou leur reconstruction ainsi que les changements d'affectations.
- Les annexes aux bâtiments existants dans la limite de 50 m² de SHOB.

- Dans le secteur Nte sont autorisées les installations et constructions amovibles et démontables nécessaires au fonctionnement de l'activité.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas un gêne notamment pour la circulation.
- Le changement de destination des bâtiments existants présentant un caractère architectural ou patrimonial et sous réserve de la capacité des réseaux.
- Les constructions et ouvrages destinés à améliorer l'écoulement des eaux.
- Les installations et travaux divers ; seuls sont autorisés :
 - les exhaussements et affouillements des sols nécessités par la réalisation des infrastructures routières,
 - les exhaussements et affouillements des sols nécessités par l'entretien des plans d'eau,
 - les exhaussements et affouillements des sols liés à l'exploitation agricole (lacs collinaires, retenues d'eau, chemins...).

En zone inondable, sont admis, sous réserve de ne pas faire obstacle aux libres écoulements des eaux :

- Les aménagements liés aux aires de jeux et terrains de sports et de loisirs ainsi que les équipements et installations s'y afférant.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- 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.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le long des voies départementales et nationales, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2 - Voirie :

Néant.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

Les conditions de raccordement doivent être conformes au Schéma Communal d'Assainissement.

Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.
- Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement est obligatoire.

Eaux pluviales :

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.

4.3 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

- Sauf prescription contraire introduite par les dispositions de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions suivantes :
 - Autoroute A64 : 100,00 mètres de l'axe.
 - RN117 : 75,00 mètres de l'axe pour l'habitat, et 25,00 mètres de l'axe pour les autres constructions.
 - CD638 : 25,00 mètres de l'axe.
 - Autres voies : Néant.

- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.
- En Nt, des implantations différentes pourront être autorisées dès lors qu'une étude répondant aux problématiques mentionnées dans l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme sera réalisée.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée du terrain naturel à la sablière. Elle est limitée à

- 10,00 mètres sous sablière pour les constructions à usage de loisirs et touristiques.
- 6,5 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Aspect extérieur :
 - Les imitations de matériaux et matériaux traditionnels étrangers à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou recouverts, sont interdits.
 - Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile : pour les terrains en pente, la construction devra s'adapter au sol par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme.

- Les constructions neuves à usage d'habitation devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien.
- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal.
- Les matériaux :
 - Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural de la commune.
 - D'une façon générale, les revêtements de façade seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « ocre-gris », en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc.
 - L'emploi de bardage bois est préconisé.
- Les toitures :
 - Les toitures traditionnelles à pente comprise en 30 et 35% doivent être conservées dans leur disposition d'origine, et réalisées de préférence avec des tuiles canal de couleur rouge brun.
 - Pour les extensions, le matériau de couverture devra être identique en nature et en teinte à celui du bâtiment principal existant.
- Les clôtures
 - Elles doivent être constituées, soit par des haies champêtres, soit par des grillages accompagnés de haies champêtres.
 - La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 mètres.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les boisements classés, à conserver et à protéger figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant. -----