



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

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

Département de Gironde

Communauté de communes LATITUDE NORD GIRONDE

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LARUSCADE

Modification N°2 du PLU approuvée par
délibération du conseil communautaire
en date du 11/12/2018

M. le Président : Pierre ROQUES

4 REGLEMENT ECRIT MODIFIE

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	25
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	50

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

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

- R111.2 : Salubrité et sécurité publique
- R111.4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R111-21 et R111-22 : densité et surface plancher
- R111-23 : dispositifs du L111-16
- R111-25 : stationnement
- R111-26 : préoccupation d'environnement
- R111-27 : paysages et sites

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le Caractère des constructions avoisinantes.

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

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

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

PERMIS DE DEMOLIR - ELEMENTS DU PAYSAGE

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du PLU en vertu des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, toute démolition ou concernant les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

ISOLATION ACOUSTIQUE

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la RN10, les constructions doivent respecter les dispositions en matière d'isolation acoustique instaurées par l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2003.

CLOTURES

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

LOTISSEMENTS

Dans les lotissements, les règles du PLU concernant les prospects (recul des constructions par rapport aux limites séparatives et aux et voies et emprises publiques) s'appliquent en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone U

La zone U correspond au pôle urbain de la commune de LARUSCADE et aux hameaux.

- ⇒ *Le secteur Ua est composé d'une urbanisation plus ancienne avec un bâti généralement aligné et implanté en limite de voirie.*
- ⇒ *Le secteur Ub est composé d'une urbanisation de type pavillonnaire autour du bourg.*
- ⇒ *Le secteur Uh est composé d'une urbanisation de faible densité au niveau des hameaux.*
- ⇒ *Le secteur Um permet l'implantation de la MARPA (Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées).*

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage.
- Les constructions à usage agricole ou forestière et industriel.
- Les dépôts de véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

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

Dans les secteurs Ua, Ub et Uh

- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, ainsi que les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles soient non nuisantes (bruit, odeur, vibrations, ondes...) vis-à-vis du voisinage.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées à un niveau supérieur au fond du fossé permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Dans le secteur Um

Les constructions et aménagements doivent être nécessaires à la MARPA.

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

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante. Les accès aux parcelles constructibles doivent être situés dans la zone constructible.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les nouveaux accès peuvent être interdits sur les RD. Les accès doivent être regroupés sauf contraintes techniques (topographiques, visibilité...).

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées aux usages qu'elles supportent et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément (par exemple : une palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 22 mètres de diamètre intérieur dans les opérations d'ensemble).

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Dans les secteurs Ua et Um

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Le rejet des eaux usées non domestiques doit être autorisé, dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Dans le secteur Ub

Lorsque le réseau existe, les constructions qui le nécessitent doivent être raccordées au réseau.

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

En l'absence de réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et à la réglementation en vigueur.

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

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

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être situés dans la zone constructible.

Dans le secteur Uh :

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et à la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux

pluviales est interdite.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être situés dans la zone constructible.

b) Eaux pluviales

Dans le secteur Ua

Lorsque le réseau existe, les constructions doivent être raccordées au réseau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur (fossé ou canalisation) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans les secteurs Ub, Um et Uh

Lorsque le réseau existe, les constructions doivent être raccordées au réseau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur (fossé ou canalisation) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront comporter une réserve minimale de 15 litres par m² de surface de plancher. Les surplus seront dirigés vers le réseau collecteur.

Dans les opérations d'ensemble, les débits évacués ne pourront excéder 10 litres / seconde, retour 20 ans à l'hectare.

ARTICLE U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dans le secteur Ua

Les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies publiques lorsque les constructions voisines sont édifiées en ordre continu.
- sinon à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

Dans les secteurs Ub et Uh

Concernant les routes départementales :

Les constructions en façade de voie doivent comporter un mur de façade entre 10 et 20 mètres de l'axe de la voie, pour les autres constructions, elles doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe des voies.

Concernant les autres voies :

Les constructions en façade de voie doivent comporter un mur de façade entre 5 et 15 mètres de l'alignement de la voie, pour les autres constructions, elles doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

Dans le secteur Um

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

Dans les secteurs Ua, Ub, Uh et Um

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

Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

- Dans le cadre d'une extension ou la réalisation d'une annexe à un bâtiment principal existant, la construction peut être réalisée en continuité du bâtiment existant sans diminuer le recul existant.

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur Ua

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une au moins des limites séparatives.
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel à l'égout du toit) et sans jamais être inférieur à 3 mètres des limites séparatives.

Lorsque le projet intéresse une parcelle d'angle, la construction pourra être accolée à une seule limite.

Dans les secteurs Ub, Uh et Um

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative sauf en bordure des fossés et des cours d'eau.
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel à l'égout du toit) et sans jamais être inférieur à 3 mètres des limites séparatives.

Dans les secteurs Ua, Ub et Uh

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

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 1 niveau sur rez de chaussée.

La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 8 mètres du sol naturel au sommet de la construction.

La hauteur des constructions mesurée à l'aplomb de la limite séparative est limitée à 5 mètres du sol naturel au sommet de la construction.

Les antennes sont limitées à 8 m de hauteur.

Les éoliennes sont limitées à 12 m de hauteur.

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

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions

Généralités

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

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

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

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

Les constructions doivent respecter les règles ci-dessous :

Enduits et parements des constructions et des clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Ces derniers doivent être enduits à minima sur les faces visibles de l'emprise publique pour les murs de clôture.

La teinte des façades doit être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Couvertures

Les couvertures des constructions nouvelles devront être réalisées en tuiles canal ou matériaux de teinte et d'aspect similaire et comporteront une pente de l'ordre de 30 à 35 %, excepté pour les annexes qui devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment principal.

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

Clôtures

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

Les clôtures sur voies ou emprises publiques sont constituées :

- soit d'un mur plein de hauteur inférieure ou égale à 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés : grilles, claustras, palissades et/ou doublées d'une haie, pour une hauteur totale maximum de 1,60 m,
- soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur, dans une limite de 1,60 m.

La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 m. Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions principales.

La réhabilitation des murs de clôture en maçonnerie ou en parement de pierre ou de briques doit être privilégiée.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

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

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

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

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

Au moins une place de stationnement doit être réalisée au droit de l'accès. En cas de contrainte de sécurité publique (visibilité...), ceux-ci pourront être déplacés.

Dans le secteur Ua

Une place minimum de stationnement par logement sera exigée.

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

Dans les secteurs Ub et Uh

Deux places minimum de stationnement par logement seront exigées, à l'exception des logements dits sociaux, où une seule place est imposée.

Dans le secteur Um

Un minimum de 25 places de stationnement seront exigées dont au moins 2 pour les personnes à mobilité réduite.

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

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

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

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

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

Non réglementé.

Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone UC

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

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravaning,

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

- Les logements et leurs annexes ne seront autorisés que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas, le logement devra être accolé ou intégré au volume principal du bâtiment d'activité et en harmonie avec ce dernier. La surface de plancher du logement et de ses annexes doit être inférieure à la surface de plancher affectée à l'activité économique.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, ainsi que les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles soient non nuisantes (bruit, odeur, vibrations, ondes...) vis-à-vis du voisinage.
- Les extensions des logements et leurs annexes sont autorisées sans création de nouveau logement.
- Les affouillements et exhaussement de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet et pour l'aménagement et la création de voiries ou d'ouvrages hydrauliques.

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

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante.

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

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

Les nouveaux accès peuvent être interdits sur les RD. Ils doivent être regroupés sauf contraintes techniques (topographiques, visibilité...).

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées aux usages qu'elles supportent et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément (par exemple : une

palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 22 mètres de diamètre intérieur dans les opérations d'ensemble).

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau existe, les constructions qui le nécessitent doivent être raccordées au réseau.

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

En l'absence de réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et à la réglementation en vigueur

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

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

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les constructions doivent être raccordées au réseau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront comporter une réserve minimale de 15 litres par m² de surface de plancher. Les surplus seront dirigés vers le réseau collecteur.

Dans les opérations d'ensemble, les débits évacués ne pourront excéder 10 litres / seconde, retour 20 ans à l'hectare.

3 - Réseaux secs : électricité, téléphone et assimilés

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

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

ARTICLE UC 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à :

- à 10 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

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

- Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction ou la réalisation d'une annexe à un bâtiment principal existant, peuvent être réalisées à une distance moindre sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative sauf en bordure des fossés et des cours d'eau.
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel à l'égout du toit) et sans jamais être inférieur à 3 mètres des limites séparatives.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions

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

ARTICLE UC 10 - Hauteur maximale des constructions

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

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

La hauteur des constructions mesurée à l'aplomb de la limite séparative est limitée à 5 mètres du sol naturel au sommet de la construction.

Les antennes sont limitées à 8 m de hauteur.

Les éoliennes sont limitées à 12 m de hauteur.

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

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions

Généralités

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Les bâtiments doivent notamment se conformer aux prescriptions ci-dessous :

VOLUMES

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

TOITURES

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

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

Les toitures en verre, photovoltaïques et solaires devront s'intégrer au bâti existant et environnant tant par leurs matériaux, leur teinte et leur volume.

LES FAÇADES

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

Les annexes du bâtiment doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

DIVERS

Les détails architecturaux, les enseignes, les stores seront mentionnés au permis de construire

CLOTURES

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

Les clôtures sur voies ou emprises publiques sont constituées :

- soit d'un mur plein de hauteur inférieure ou égale à 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés : grilles, claustras, palissades et/ou doublées d'une haie, pour une hauteur totale maximum de 1,60 m,
- soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur, dans une limite de 1,60 m.

La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 m. Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions principales.

La réhabilitation des murs de clôture en maçonnerie ou en parement de pierre ou de briques doit être privilégiée.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Ces derniers doivent être enduits à minima sur les faces visibles de l'emprise publique.

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

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

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

Une place de stationnement minimum pour 60m² de surface de plancher sera exigée pour les bâtiments à usage d'activité.

Deux places minimum par logement seront exigées.

Au moins une place de stationnement doit être réalisée au droit de l'accès. En cas de contrainte de sécurité publique (visibilité...) ceux-ci pourront être déplacés.

Les espaces affectés aux livraisons et transports de marchandises doivent être situés en dehors des voies publiques, adapté au projet et correspondre aux besoins des activités autorisées dans la zone.

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées. Il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement.

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

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone UI

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

ARTICLE UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravanning,

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

- Les logements et leurs annexes ne seront autorisés que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas, le logement devra être accolé ou intégré au volume principal du bâtiment d'activité et en harmonie avec ce dernier. La surface de plancher du logement et de ses annexes doit être inférieure à la surface de plancher affectée à l'activité économique dans la limite de 150 m² à vocation d'habitat.
- Les extensions des logements et leurs annexes sont autorisées sans création de nouveau logement.
- Les affouillements et exhaussement de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet et pour l'aménagement et la création de voiries ou d'ouvrages hydrauliques.

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

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante.

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

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

Les nouveaux accès peuvent être interdits sur les RD. Ils doivent être regroupés sauf contraintes techniques (topographiques, visibilité...).

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées aux usages qu'elles supportent et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément (par exemple : une palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 22 mètres de diamètre intérieur dans les opérations d'ensemble).

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau existe, les constructions qui le nécessitent doivent être raccordées au réseau.

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

En l'absence de réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et à la réglementation en vigueur

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

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

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les constructions doivent être raccordées au réseau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront comporter une réserve minimale de 15 litres par m² de surface de plancher. Les surplus seront dirigés vers le réseau collecteur.

Dans les opérations d'ensemble, les débits évacués ne pourront excéder 10 litres / seconde, retour 20 ans à l'hectare.

3 - Réseaux secs : électricité, téléphone et assimilés

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

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

ARTICLE UI 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à :

- à 10 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

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

- Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette

construction ou la réalisation d'une annexe à un bâtiment principal existant, peuvent être réalisées à une distance moindre sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

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

ARTICLE UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative sauf en bordure des fossés et des cours d'eau.
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel à l'égout du toit) et sans jamais être inférieur à 3 mètres des limites séparatives.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise des constructions devra être inférieure à 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UI 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

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

La hauteur des constructions mesurée à l'aplomb de la limite séparative est limitée à 5 mètres du sol naturel au sommet de la construction.

Les antennes sont limitées à 8 m de hauteur.

Les éoliennes sont limitées à 12 m de hauteur.

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

ARTICLE UI 11 - Aspect extérieur des constructions

Généralités

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Les bâtiments doivent notamment se conformer aux prescriptions ci-dessous :

VOLUMES

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

TOITURES

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

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

Les toitures en verre, photovoltaïques et solaires devront s'intégrer au bâti existant et environnant tant par leurs matériaux, leur teinte et leur volume.

LES FAÇADES

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

Les annexes du bâtiment doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

DIVERS

Les détails architecturaux, les enseignes, les stores seront mentionnés au permis de construire

CLOTURES

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

Les clôtures sur voies ou emprises publiques sont constituées :

- soit d'un mur plein de hauteur inférieure ou égale à 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés : grilles, claustras, palissades et/ou doublées d'une haie, pour une hauteur totale maximum de 1,60 m,
- soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur, dans une limite de 1,60 m.

La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 m. Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions principales.

La réhabilitation des murs de clôture en maçonnerie ou en parement de pierre ou de briques doit être privilégiée.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Ces derniers doivent être enduits à minima sur les faces visibles de l'emprise publique.

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

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

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

Une place de stationnement minimum pour 60m² de surface de plancher sera exigée pour les bâtiments à usage d'activité.

Deux places minimum par logement seront exigées.

Au moins une place de stationnement doit être réalisée au droit de l'accès. En cas de contrainte de sécurité publique (visibilité...) ceux-ci pourront être déplacés.

Les espaces affectés aux livraisons et transports de marchandises doivent être situés en dehors des voies publiques, adapté au projet et correspondre aux besoins des activités autorisées dans la zone.

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées. Il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement.

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

ARTICLE UI 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 4 - Règlement applicable à la zone UT

La zone UT est réservée aux activités de tourisme et de loisirs.

ARTICLE UT 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes non liées aux activités touristiques et de loisirs.

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

- Les logements et leurs annexes ne seront autorisés que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas, le logement devra être accolé ou intégré au volume principal du bâtiment d'activité et en harmonie avec ce dernier. La surface de plancher du logement et de ses annexes doit être inférieure à la surface de plancher affectée à l'activité économique.
- Les extensions des logements et leurs annexes sont autorisées sans création de nouveau logement.
- Les affouillements et exhaussement de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet et pour l'aménagement et la création de voiries ou d'ouvrages hydrauliques.

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

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante.

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

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

Les nouveaux accès peuvent être interdits sur les RD. Ils doivent être regroupés sauf contraintes techniques (topographiques, visibilité...).

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées aux usages qu'elles supportent et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément (par exemple : une palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 22 mètres de diamètre intérieur dans les opérations d'ensemble).

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront comporter une réserve minimale de 15 litres par m² de surface de plancher. Les surplus seront dirigés vers le réseau collecteur.

Dans les opérations d'ensemble, les débits évacués ne pourront excéder 10 litres / seconde, retour 20 ans à l'hectare.

3 - Réseaux secs : électricité, téléphone et assimilés

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

ARTICLE UT 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à :

- à 100 mètres minimum en retrait de l'axe de la RN10, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières.
- à un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

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

- Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction ou la réalisation d'une annexe à un bâtiment principal existant, peuvent être réalisées à une distance moindre, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente vis-à-vis des voies communales et chemins ruraux lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE UT 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions devra être inférieure à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UT 10 - Hauteur maximale des constructions

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

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

ARTICLE UT 11 - Aspect extérieur des constructions

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront s'intégrer au contexte naturel tant par l'utilisation des matériaux que par leurs volumes et leurs teintes.

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

Les toitures en verre, photovoltaïques et solaires devront s'intégrer au bâti existant et environnant tant par leurs matériaux, leur teinte et leur volume.

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 5 - Règlement applicable à la zone AU1

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

ARTICLE AU1 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions à usage agricole et industriel,
- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers,
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions isolées à vocation d'habitat.

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

- La ou les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, opérations groupées, ZAC...) dès lors qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement. La ou les opérations d'aménagement d'ensemble doit ou doivent couvrir l'ensemble de l'unité foncière figurant dans cette même zone.
- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Dans les opérations d'ensemble de plus de 3 hectares, le projet devra comporter au minimum 10 % de la surface du projet en logements locatifs à caractère social.

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

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante.

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

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

Les nouveaux accès peuvent être interdits sur les RD. Ils doivent être regroupés sauf contraintes techniques (topographiques, visibilité...).

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées aux usages qu'elles supportent et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément (par exemple : une palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 22 mètres de diamètre intérieur dans les opérations d'ensemble).

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

3 - Allées piétonnes et cyclistes

Toute opération d'aménagement pourra être pourvue d'une circulation douce piétonne et cyclable. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée lorsque les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

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

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Le rejet des eaux usées non domestiques doit être autorisé, dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du code de la santé publique.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront comporter une réserve minimale de 15 litres par m² de surface de plancher. Les surplus seront dirigés vers le réseau collecteur.

Dans les opérations d'ensemble, les débits évacués ne pourront excéder 10 litres / seconde, retour 20 ans à l'hectare.

3 - Réseaux secs : électricité, téléphone et assimilés

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

ARTICLE AU1 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- à 10 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des autres voies.

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

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative sauf en bordure des fossés et cours d'eau.
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel à l'égout du toit) et sans jamais être inférieur à 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU1 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AU1 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder un niveau sur rez-de-chaussée.
La hauteur des constructions mesurée à l'aplomb de la limite séparative est limitée à 5 mètres du sol naturel au sommet de la construction.

Les antennes sont limitées à 8 m de hauteur.

Les éoliennes sont limitées à 12 m de hauteur.

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

ARTICLE AU1 11 - Aspect extérieur des constructions

Généralités

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

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

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

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité

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

Les constructions doivent respecter les règles ci-dessous :

Enduits et parements des constructions et des clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Ces derniers doivent être enduits à minima sur les faces visibles de l'emprise publique pour les murs de clôture.

La teinte des façades doit être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Couvertures

Les couvertures des constructions nouvelles devront être réalisées en tuiles canal ou matériaux de teinte et d'aspect similaire et comporteront une pente de l'ordre de au lieu de 30 à 35 % excepté pour les annexes qui devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment principal.

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

Clôtures

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

Les clôtures sur voies ou emprises publiques sont constituées :

- soit d'un mur plein de hauteur inférieure ou égale à 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés : grilles, claustras, palissades et/ou doublées d'une haie, pour une hauteur totale maximum de 1,60 m,
- soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur, dans une limite de 1,60 m.

La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 m. Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions principales.

La réhabilitation des murs de clôture en maçonnerie ou en parement de pierre ou de briques doit être privilégiée.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

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

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

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

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

Deux places minimum de stationnement par logement seront exigées, à l'exception des logements dits sociaux, où une seule place est imposée.

Au moins une place de stationnement doit être réalisée au droit de l'accès. En cas de contrainte de sécurité publique (visibilité...) ceux-ci pourront être déplacés.

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

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

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

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

Les essences locales seront majoritaires.

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

Non règlementé

Chapitre 6 - Règlement applicable à la zone AU0

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

ARTICLE AU0 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU0 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AU0 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AU0 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AU0 11 - Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre 7 - Règlement applicable à la zone AUC

La zone AUC est une zone ouverte à l'urbanisation pour accueillir des activités économiques compatibles avec l'habitat.

ARTICLE AUC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les constructions à usage industriel,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravaning,

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

- Les logements et leurs annexes ne seront autorisés que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone..Dans ce cas, le logement devra être accolé ou intégré au volume principal du bâtiment d'activité et en harmonie avec ce dernier. La surface de plancher du logement et de ses annexes doit être inférieure à la surface de plancher affectée à l'activité économique.
- Les extensions des logements et leurs annexes sont autorisées sans création de nouveau logement.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, ainsi que les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles soient non nuisantes (bruit, odeur, vibrations, ondes...) vis-à-vis du voisinage.
- Les affouillements et exhaussement de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet et pour l'aménagement et la création de voiries ou d'ouvrages hydrauliques.

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

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante.

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

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

Les nouveaux accès peuvent être interdits sur les RD. Ils doivent être regroupés sauf contraintes techniques (topographiques, visibilité...).

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées aux usages qu'elles supportent et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément (par exemple : une palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 22 mètres de diamètre intérieur dans les opérations d'ensemble).

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau existe, les constructions qui le nécessitent doivent être raccordées au réseau.

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

En l'absence de réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et à la réglementation en vigueur

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

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront comporter une réserve minimale de 15 litres par m² de surface de plancher. Les surplus seront dirigés vers le réseau collecteur.

Dans les opérations d'ensemble, les débits évacués ne pourront excéder 10 litres / seconde, retour 20 ans à l'hectare.

3 - Réseaux secs : électricité, téléphone et assimilés

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

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

ARTICLE AUC 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à :

- à 100 mètres minimum en retrait de l'axe de la RN10, sauf pour :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures

routières qui devront être implantées à minimum 50 m de l'axe de la voie.

-les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières qui devront être implantées à minimum 50 m de l'axe de la voie.

-les réseaux d'intérêt public.

-l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

- à 10 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

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

- Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction ou la réalisation d'une annexe à un bâtiment principal existant peuvent être réalisées à une distance moindre sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE AUC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative sauf en bordure des fossés et des cours d'eau.
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel à l'égout du toit) et sans jamais être inférieur à 3 mètres des limites séparatives.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AUC 9 - Emprise au sol des constructions

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

ARTICLE AUC 10 - Hauteur maximale des constructions

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

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

La hauteur des constructions mesurée à l'aplomb de la limite séparative est limitée à 5 mètres du sol naturel au sommet de la construction.

Les antennes sont limitées à 8 m de hauteur.

Les éoliennes sont limitées à 12 m de hauteur.

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

ARTICLE AUC 11 - Aspect extérieur des constructions

Généralités

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Les bâtiments doivent notamment se conformer aux prescriptions ci-dessous :

VOLUMES

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

TOITURES

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

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

Les toitures en verre, photovoltaïques et solaires devront s'intégrer au bâti existant et environnant tant par leur matériaux, leur teinte et leur volume.

LES FAÇADES

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

Les annexes du bâtiment doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

DIVERS

Les détails architecturaux, les enseignes, les stores seront mentionnés au permis de construire

CLOTURES

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

Les clôtures sur voies ou emprises publiques sont constituées :

- soit d'un mur plein de hauteur inférieure ou égale à 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés : grilles, claustras, palissades et/ou doublées d'une haie, pour une hauteur totale maximum de 1,60 m,
- soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur, dans une limite de 1,60 m.

La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 m. Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions principales.

La réhabilitation des murs de clôture en maçonnerie ou en parement de pierre ou de briques doit être privilégiée.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Ces derniers doivent être enduits à minima sur les faces visibles de l'emprise publique.

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

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

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

Une place de stationnement minimum pour 60m² de surface de plancher sera exigée pour les bâtiments à usage d'activité.

Deux places minimum par logement seront exigées.

Au moins une place de stationnement doit être réalisée au droit de l'accès. En cas de contrainte de sécurité publique (visibilité...) ceux-ci pourront être déplacés.

Les espaces affectés aux livraisons et transports de marchandises doivent être situés en dehors des voies publiques, adapté au projet et correspondre aux besoins des activités autorisées dans la zone.

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées. Il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement.

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

ARTICLE AUC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 8 - Règlement applicable à la zone AUI

La zone AUI est une zone ouverte à l'urbanisation pour accueillir des activités économiques notamment celles qui sont incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE AUI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les constructions à usage d'habitation,

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

- Les logements et leurs annexes ne seront autorisés que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas, le logement devra être accolé ou intégré au volume principal du bâtiment d'activité et en harmonie avec ce dernier. La surface de plancher du logement et de ses annexes doit être inférieure à la surface de plancher affectée à l'activité économique.
- Les extensions des logements et leurs annexes sont autorisées sans création de nouveau logement.
- Les affouillements et exhaussement de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet et pour l'aménagement et la création de voiries ou d'ouvrages hydrauliques.

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

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante.

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

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

Les nouveaux accès peuvent être interdits sur les RD. Ils doivent être regroupés sauf contraintes techniques (topographiques, visibilité...).

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées aux usages qu'elles supportent et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément (par exemple : une palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 22 mètres de diamètre intérieur dans les opérations d'ensemble).

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et à la réglementation en vigueur

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

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AUI 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres minimum en retrait de l'axe des voies et emprises publiques.

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

ARTICLE AUI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative sauf en bordure des fossés et des cours d'eau..
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel à l'égout du toit) et sans jamais être inférieur à 3 mètres des limites séparatives.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AUI 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise des constructions devra être inférieure à 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AUI 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

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

La hauteur des constructions mesurée à l'aplomb de la limite séparative est limitée à 5 mètres du sol naturel au sommet de la construction.

Les antennes sont limitées à 8 m de hauteur.

Les éoliennes sont limitées à 12 m de hauteur.

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

ARTICLE AUI 11 - Aspect extérieur des constructions

Généralités

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Les bâtiments doivent notamment se conformer aux prescriptions ci-dessous :

VOLUMES

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

TOITURES

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

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

LES FAÇADES

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

Les annexes du bâtiment doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

DIVERS

Les détails architecturaux, les enseignes, les stores seront mentionnés au permis de construire

CLOTURES

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

Les clôtures sur voies ou emprises publiques sont constituées :

- soit d'un mur plein de hauteur inférieure ou égale à 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés : grilles, claustras, palissades et/ou doublées d'une haie, pour une hauteur totale maximum de 1,60 m,
- soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur, dans une limite de 1,60 m.

La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 m. Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions principales.

La réhabilitation des murs de clôture en maçonnerie ou en parement de pierre ou de briques doit être privilégiée.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Ces derniers doivent être enduits à minima sur les faces visibles de l'emprise publique.

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

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

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

Une place de stationnement minimum pour 60m² de surface de plancher sera exigée pour les bâtiments à usage d'activité.

Deux places minimum par logement seront exigées.

Au moins une place de stationnement doit être réalisée au droit de l'accès. En cas de contrainte de sécurité publique (visibilité...) ceux-ci pourront être déplacés.

Les espaces affectés aux livraisons et transports de marchandises doivent être situés en dehors des voies publiques, adapté au projet et correspondre aux besoins des activités autorisées dans la zone.

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées. Il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement.

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

ARTICLE AUI 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 9 - Règlement applicable à la zone AUT

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

ARTICLE AUT 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUT 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

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

ARTICLE AUT 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AUT 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUT 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUT 11 - Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 10 - Règlement applicable à la zone A

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

La construction de bâtiments à usage d'habitation pourra être autorisée si elle est nécessaire à cette activité.

ARTICLE A 1- Occupations et utilisations du sol interdites

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

- des constructions, des installations ou des extensions des constructions existantes nécessaires à une exploitation agricole
- de celles figurant à l'article A2,
- des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les exhaussements et affouillements de sols sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et qu'ils sont rendus nécessaires à la réalisation de projets de voies où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les changements de destination identifiés sur les documents graphiques vers un usage d'habitat ou d'activité compatible avec l'habitat, les extensions, les adaptations des habitations existantes, les reconstructions à l'identique ainsi que les annexes sont autorisés sous réserve qu'ils présentent les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole doivent être situées à proximité immédiate du siège d'exploitation en activité.
- Les annexes à l'habitation doivent être situées à proximité de la construction principale et leur surface de plancher est limitée à 50 m² par logement.
- Les piscines sont limitées à 80 m² de surface (bassin et terrasses).
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitat d'une surface de plancher initiale de 50 m² minimum sera limitée à une surface de plancher totale de 200 m² maximum après extension.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

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

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

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

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

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

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront comporter une réserve minimale de 15 litres par m² de surface de plancher. Les surplus seront dirigés vers le réseau collecteur.

b) Eaux usées

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

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

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

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

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- à 100 mètres minimum en retrait de l'axe de la RN10, sauf pour :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières qui devront être implantées à minimum 50 m de l'axe de la voie.
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières qui devront être implantées à minimum 50 m de l'axe de la voie.
 - les réseaux d'intérêt public.
 - les constructions nécessaires à l'exploitation agricole qui devront être implantées à minimum 50 m de l'axe de la voie.
- l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »
- à 10 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des autres voies.
- à 6 mètres minimum en retrait des berges des cours d'eau.

Toutefois, hormis les reculs fixés relatifs à la RN10, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction ou la réalisation d'une annexe à un bâtiment principal existant, peuvent être réalisées à une distance moindre sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

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

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

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

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

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

La distance entre les annexes et l'habitation devra être inférieure à 20 mètres. La distance est mesurée du pied de l'habitation au pied de l'annexe.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 50% de la surface de la parcelle avec un plafond de 300 m².

ARTICLE A 10- Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage agricole
Non réglementé.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes
La hauteur des constructions ne doit pas excéder un niveau sur rez-de-chaussée.
La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage.
Les antennes sont limitées à 8 m de hauteur.
Les éoliennes sont limitées à 12 m de hauteur.

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

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions

Généralités

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

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

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

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

Les constructions doivent respecter les règles ci-dessous :

Enduits et parements des constructions et des clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Ces derniers doivent être enduits à minima sur les faces visibles de l'emprise publique pour les murs de clôture.

La teinte des façades doit être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Couvertures

Constructions à usage d'activité agricole:

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

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes:

Les couvertures des constructions nouvelles devront être réalisées en tuiles canal ou matériaux de teinte et d'aspect similaire et comporteront une pente de l'ordre de 30 à 35 % excepté pour les annexes qui devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment principal.

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

Clôtures

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

Les clôtures sur voies ou emprises publiques sont constituées :

- soit d'un mur plein de hauteur inférieure ou égale à 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés : grilles, claustras, palissades et/ou doublées d'une haie, pour une hauteur totale maximum de 1,60 m,
- soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur, dans une limite de 1,60 m.

La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 m. Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions principales.

La réhabilitation des murs de clôture en maçonnerie ou en parement de pierre ou de briques doit être privilégiée.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

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

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

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

Deux places minimum par logement seront exigées.

Au moins une place de stationnement doit être réalisée au droit de l'accès. En cas de contrainte de sécurité publique (visibilité...) ceux-ci pourront être déplacés.

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

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

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

ARTICLE A 14- Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 11 - Règlement applicable à la zone N et aux secteurs Nc et Np

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

- ⇒ ***Cette zone comporte un secteur Nc, voué à l'exploitation des carrières.***
- ⇒ ***Cette zone comporte un secteur Np qui reprend le contour de la zone Natura 2000***

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones N

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

- de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- du changement de destination identifiés sur les documents graphiques vers un usage d'habitat ou d'activité compatible avec l'habitat, de l'extension, de l'adaptation des habitations existantes et des annexes.
- de celles visées à l'article 2.

Dans le secteur Nc

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

- de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de celles liées à l'exploitation des carrières

Dans le secteur Np

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

- de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- du changement de destination identifiés sur les documents graphiques, de l'extension, de l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitat ou d'activité et des annexes.
- de celles visées à l'article 2.

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

Dans la zone N

- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire à la réalisation de projets de voies où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les changements de destination identifiés sur les documents graphiques les extensions, les adaptations des constructions existantes et les reconstructions à l'identique sont autorisés sous réserve qu'ils présentent les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.
- Les annexes à l'habitation doivent être situées à proximité de la construction principale et leur surface de plancher est limitée à 50 m² par logement.
- Les piscines sont limitées à 80 m² de surface (bassin et terrasses).
- L'extension et le changement de destination des constructions existantes, identifiés sur les documents graphiques, à usage d'habitat d'une surface de plancher initiale de 50 m² minimum et dont la surface de plancher totale après extension sera limitée à 200 m² maximum.

Dans le secteur Np

- Les changements de destination identifiés sur les documents graphiques, les

extensions, les adaptations des constructions existantes et les reconstructions à l'identique sont autorisés sous réserve qu'ils présentent les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux et qu'ils ne nuisent pas à la protection du milieu naturel.

- Les annexes à l'habitation doivent être situées à proximité de la construction principale et leur surface de plancher est limitée à 50 m² par logement
- L'extension et le changement de destination des constructions existantes, identifiés sur les documents graphiques, à usage d'habitat d'une surface de plancher initiale de 50 m² minimum et dont la surface de plancher totale après extension sera limitée à 200 m² maximum.
- Les piscines sont limitées à 80 m² de surface (bassin et terrasses).
- Les constructions et utilisations du sol doivent respecter la richesse du milieu naturel

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

1 - Accès

Pour permettre un changement de destination d'une construction, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante.

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

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

Les nouveaux accès peuvent être interdits sur les RD. Ils doivent être regroupés sauf contraintes techniques (topographiques, visibilité...).

2 - Voirie

Les voies doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées aux usages qu'elles supportent et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

1°/ - Eau potable

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les extensions et changements de destination de plus de 50 m² à usage d'habitation devront comporter une réserve minimale de 15 litres par m² de surface de plancher. Les surplus seront dirigés vers le réseau collecteur.

Pour les autres constructions, elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans les fossés d'évacuation des eaux pluviales.

b) Eaux usées

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que des maisons individuelles d'habitation doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur
L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- à 100 mètres minimum en retrait de l'axe de la RN10, sauf pour :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières qui devront être implantées à minimum 50 m de l'axe de la voie.
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières qui devront être implantées à minimum 50 m de l'axe de la voie.
 - les réseaux d'intérêt public.
 - l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »
- à 10 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des autres voies.
- à 6 mètres minimum en retrait des berges des cours d'eau.

Toutefois, hormis les reculs fixés relatifs à la RN n° 10, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction ou la réalisation d'une annexe à un bâtiment principal existant, peuvent être réalisées à une distance moindre sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

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

Les constructions et annexes de 40m² et plus doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Les annexes de moins de 40m² doivent s'implanter :

- soit en limite séparative sauf en bordure des fossés et cours d'eau
- soit à 5 m minimum des limites séparatives.

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

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

La distance entre les annexes et l'habitation devra être inférieure à 20 mètres. La distance est mesurée du pied de l'habitation au pied de l'annexe.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle avec un plafond de 300 m².

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'activités

Non réglementé

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

La hauteur des constructions ne doit pas excéder un niveau sur rez-de-chaussée.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres du sol naturel avant travaux jusqu'au faitage.

Les antennes sont limitées à 8 m de hauteur.

Les éoliennes sont limitées à 12 m de hauteur.

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

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions

Généralités

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

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

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

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

Les constructions doivent respecter les règles ci-dessous :

Enduits et parements des constructions et des clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Ces derniers doivent être enduits à minima sur les faces visibles de l'emprise publique pour les murs de clôture.

La teinte des façades doit être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Couvertures

Constructions à usage d'activités

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

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les couvertures des constructions nouvelles devront être réalisées en tuiles canal ou matériaux de teinte et d'aspect similaire et comporteront une pente de l'ordre de 30 à 35 % excepté pour les annexes qui devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment principal.

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

Clôtures

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

Les clôtures sur voies ou emprises publiques sont constituées :

- soit d'un mur plein de hauteur inférieure ou égale à 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés : grilles, claustras, palissades et/ou doublées d'une haie, pour une hauteur totale maximum de 1,60 m,
- soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur, dans une limite de 1,60 m.

La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 m. Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions principales.

La réhabilitation des murs de clôture en maçonnerie ou en parement de pierre ou de briques doit être privilégiée.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

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

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

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

Deux places minimum de stationnement par logement seront exigées.

Au moins une place de stationnement doit être réalisée au droit de l'accès. En cas de contrainte de sécurité publique (visibilité...) ceux-ci pourront être déplacés.

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

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

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.