



4.1 - Règlement

MODIFICATION N° 1



CITADIA

CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

PLU approuvé le : 3 décembre 2012

PLU modification n° 1 approuvée le : 18 / 04 / 2017

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	3
ZONES URBAINES	4
CHAPITRE I - ZONE U1.....	5
CHAPITRE II - ZONE U2.....	13
CHAPITRE III - ZONE U3.....	21
CHAPITRE IV - ZONE Ux.....	30
CHAPITRE V - ZONE UE.....	39
CHAPITRE VI - ZONE Ut.....	44
ZONES A URBANISER	53
CHAPITRE VII - ZONE AU.....	54
CHAPITRE VIII - ZONE AUt.....	65
CHAPITRE IX - ZONE AU _s	72
CHAPITRE IX - ZONE AU _I	77
CHAPITRE X - ZONE AU _o	82
CHAPITRE XI - ZONE AU _{Xo}	84
ZONES AGRICOLES	86
CHAPITRE XII- ZONE A.....	87
ZONES NATURELLES	94
CHAPITRE XIII- ZONE N.....	95

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Zones Urbaines

Les zones urbaines sont indicées « U... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	VOCATION
U1	<i>Partie la plus ancienne et la plus dense du bourg</i>
U2	<i>Extensions urbaines du bourg et des hameaux</i>
U3	<i>Extensions urbaines diffuses</i>
Ux	<i>Secteurs à vocation économique</i>
Ue	<i>Secteurs à vocation d'équipements</i>
Ut	<i>Secteurs à vocation de tourisme et de loisirs</i>

CHAPITRE I - ZONE U1

ARTICLE U1 -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U1 :

- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m²

ARTICLE U1- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances (dont nuisances sonores et olfactives), ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Au sens de l'article L123-1 alinéa 16 du Code de l'urbanisme, sur la zone identifiée au plan de zonage, toute opération devra consacrer 70 % minimum du programme à la création de logements sociaux
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité
- Certains espaces de respiration (jardins, parcs, zones vertes, etc.) ou éléments de patrimoine (statues, façades,...) sont identifiés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions associées à cette identification sont fixées dans le document 4.3. « Inventaires règlementaires particuliers »

ARTICLE U1- 3 - ACCES ET VOIRIE

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD988.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les trottoirs seront traités d'un revêtement similaire au revêtement de la voirie principale.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les prescriptions et recommandations présentées devront être respectées, notamment concernant les profils de voiries.

ARTICLE U1- 4 - CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation

En eau potable

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

2) Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface au sol. Le calcul peut aussi être établi sur la base de 1 m³ par tranche de 50 m² d'emprise au sol de la construction.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs à risques, les aménagements sont soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U1- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

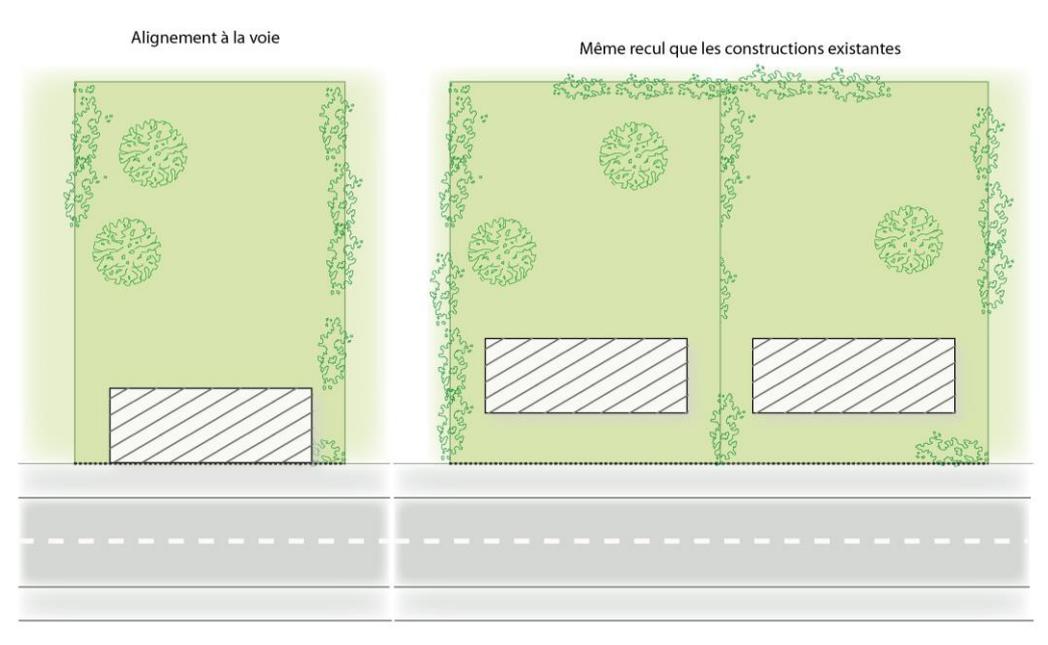
En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE U1- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée en retrait de l'alignement, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.



Lorsqu'une première construction est édifée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés différemment par rapport aux voies et emprises publiques

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

ARTICLE U1- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

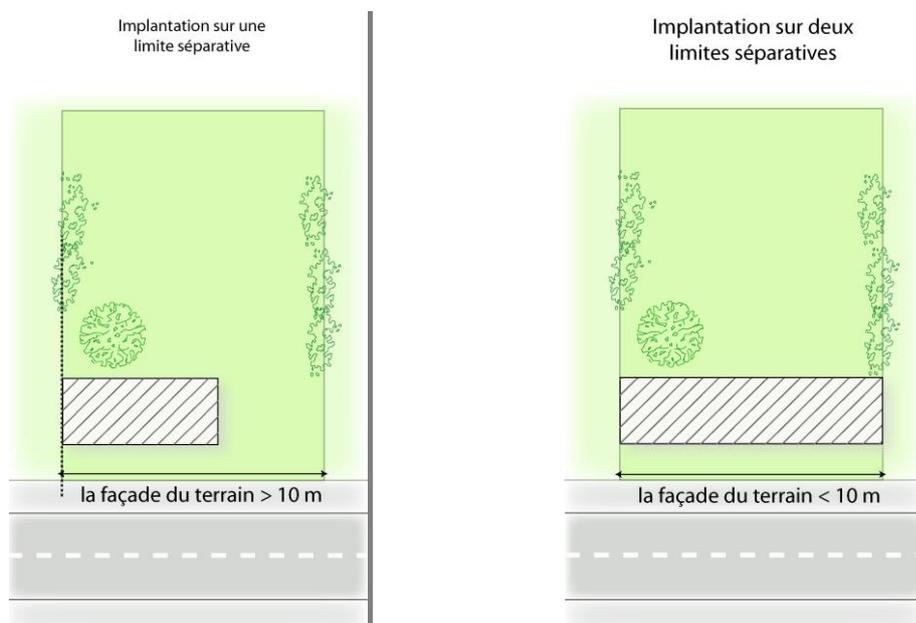
Si la façade du terrain est inférieure à 10 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

Si la façade du terrain est supérieure à 10 m, une construction nouvelle peut être édifée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) sans être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres hors tout peuvent être implantés sur une seule limite séparative.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.



ARTICLE U1- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

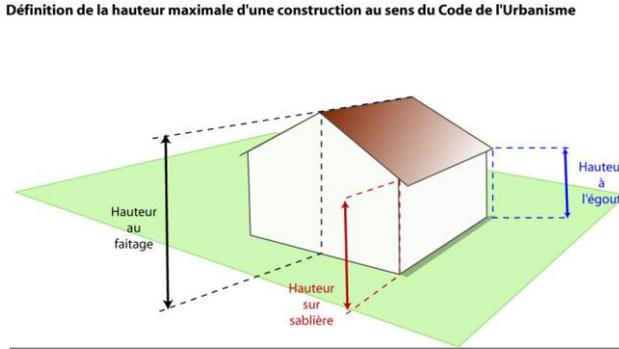
ARTICLE U1-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U1- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

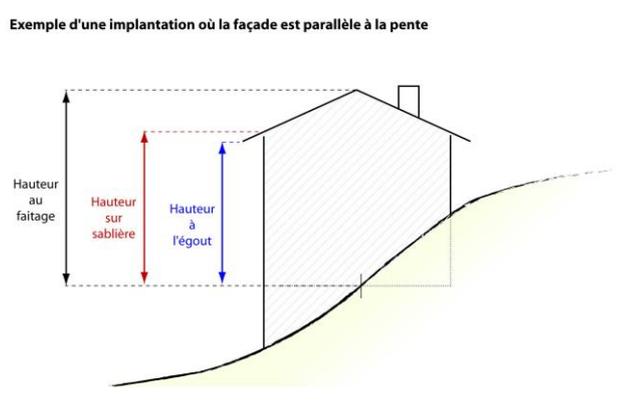
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Exemple d'une implantation où la façade est parallèle à la pente



La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à la sablière ou à l'acrotère (R + 2 voire R + 2 + combles).

Cette hauteur pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

L'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée dans la continuité afin d'assurer une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE U1- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le document 4.3. « Inventaires réglementaires particuliers ».

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes ...) sont proscrites.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Volumétrie, façade, épanelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

2) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %

Les toitures végétalisées ou toits terrasses doivent être en harmonie avec le bâti environnant.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés. La teinte des tuiles et des matériaux de couverture devront être en harmonie avec le bâti environnant existant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les souches des cheminées seront enduites ou en briques foraines.

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Proportions des ouvertures :

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les baies seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques.

Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.

Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension des clôtures existantes ou de réfection à l'identique.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives.

ARTICLE U1- 12 - STATIONNEMENT

Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus ou restitués.

Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m², la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

	Nombre d'emplacements
<i>En habitations individuelles</i>	1 place minimum par habitation + 1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher
<i>En habitat collectif</i>	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 200 m² de de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 60 m² de de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 60 m² de de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

ARTICLE U1- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale
(*Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation*)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 15 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haut de tige pour 50 m² de surface. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètres sur rue ou 1,80 mètre en limite séparative.

ARTICLE U1- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE U2

ARTICLE U2- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U2 :

- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m²

ARTICLE U2- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances (dont nuisances sonores et olfactives), ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité
- Certains espaces de respiration (jardins, parcs, zones vertes, etc.) ou éléments de patrimoine (statues, façades, ...) sont identifiés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions associées à cette identification sont fixées dans le document 4.3. « Inventaires réglementaires particuliers ».

ARTICLE U2 3 - ACCES ET VOIRIE

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD988.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée

et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les trottoirs seront traités d'un revêtement similaire au revêtement de la voirie principale.

ARTICLE U2- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation

En eau potable

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

2) Assainissement

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface au sol. Le calcul peut aussi être établi sur la base de 1 m³ par tranche de 50 m² d'emprise au sol de la construction.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs à risques, les aménagements sont soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement.

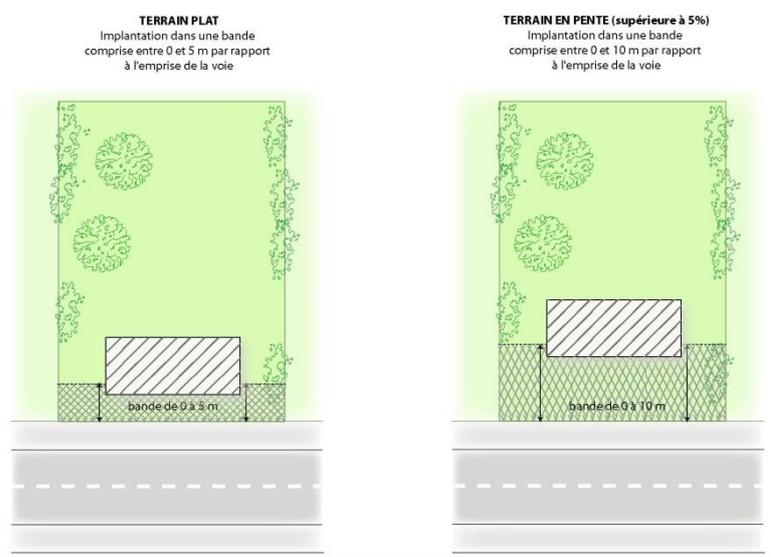
La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE U2 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 988

Dans les autres cas la façade principale des constructions nouvelles sera implantée :

- entre 0 à 5 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques, dans le cas d'un terrain plat
- entre 0 à 10 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques, si le terrain présente une pente supérieure à 5 %.



Lorsque la construction nouvelle s'implante sur une parcelle bordée de deux voies, la règle s'appliquera sur une seule de ces voies.

Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait) **ou lorsque la topographie l'exige (pente supérieure à 5%).**

Lorsqu'une première construction est édifée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les annexes à l'habitation (piscine, remises,...) ne générant pas une surface de plancher supérieure à 30 m² pourront être implantées sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

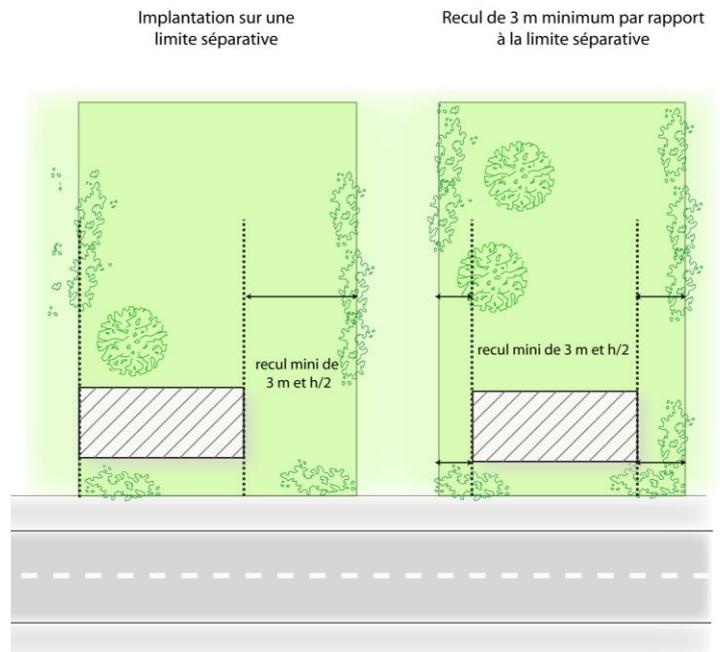
ARTICLE U2- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.



Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

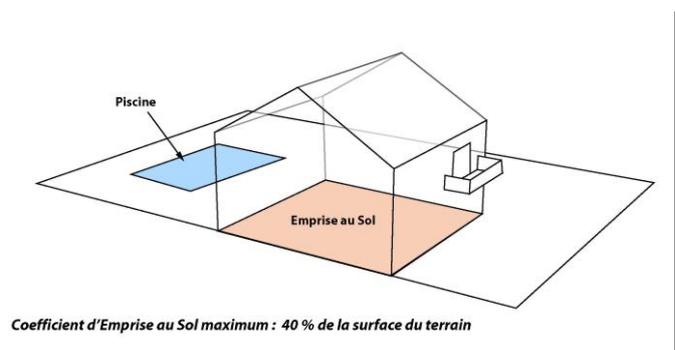
ARTICLE U2- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U2- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain. Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrées dans le calcul de cette emprise.

Cette emprise au sol pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.



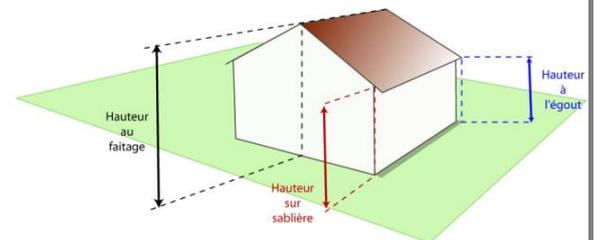
En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

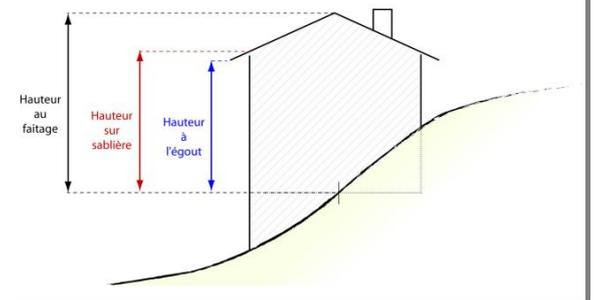
ARTICLE U2- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



Exemple d'une implantation où la façade est parallèle à la pente



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7m à la sablière du toit ou à l'acrotère (R + 1 voire R + 1 + combles). Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension d'une construction existante autorisée afin de faciliter l'intégration architecturale de cette extension.

La hauteur pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le document 4.3. « Inventaires réglementaires particuliers ».

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, ...) sont proscrites.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Volumétrie, façade, épandage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %

Les toitures végétalisées ou toits terrasses doivent être en harmonie avec le bâti environnant.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés. La teinte des tuiles et des matériaux de couverture devra être en harmonie avec le bâti environnant existant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les souches des cheminées seront enduites ou en briques foraines

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Proportions des ouvertures :

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité.

Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.

Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension des clôtures existantes ou de réfection à l'identique.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives.

ARTICLE U2- 12 - STATIONNEMENT

Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus ou restitués. En cas de construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou d'extension de plus de 20 m², le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques en appliquant les ratios suivants :

	Nombre d'emplacements
<i>En habitations individuelles</i>	1 place minimum par habitation + 1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher
<i>En habitat collectif</i>	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 200 m² de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 60 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

ARTICLE U2- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 15 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement.

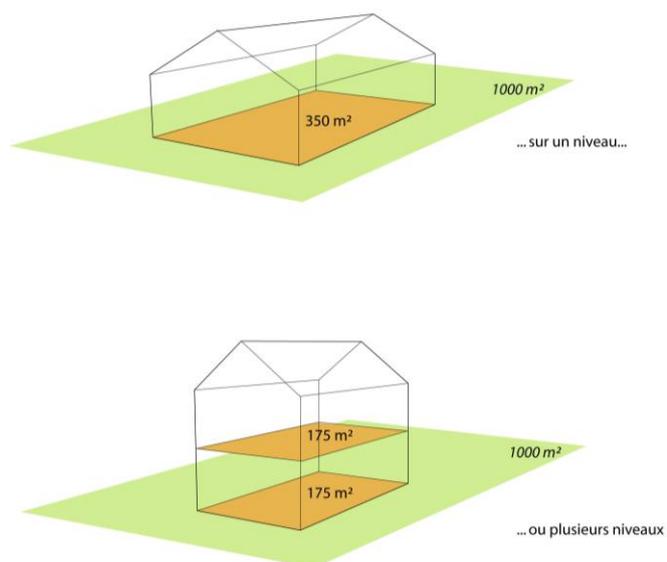
Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haut de tige pour 50 m² de surface. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètres sur rue ou 1,80 mètres en limite séparative.

ARTICLE U2- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone U2, en cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division. Ces droits seront par ailleurs répartis de façon proportionnelle.

Le COS est fixé à 0,35. Il pourra être porté à 0,40 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.



CHAPITRE III - ZONE U3

ARTICLE U3- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U3 :

- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles,
- Les constructions à usage commercial,
- Les hôtels, résidences hôtelières ou restaurants,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m²

ARTICLE U3- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités artisanales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances (dont nuisances sonores et olfactives), ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité
- Certains espaces de respiration (jardins, parcs, zones vertes, etc.) ou éléments de patrimoine (statues, façades,...) sont identifiés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions associées à cette identification sont fixées dans le document 4.3. « Inventaires règlementaires particuliers ».

ARTICLE U3- 3 ACCES ET VOIRIE

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD 988.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les trottoirs seront traités d'un revêtement similaire au revêtement de la voirie principale.

ARTICLE U3- 4 - CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation

En eau potable

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

2) Assainissement

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface au sol. Le calcul peut aussi être établi sur la base de 1 m³ par tranche de 50 m² d'emprise au sol de la construction.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs à risques, les aménagements sont soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U3- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement.

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE U3-6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 988

Dans les autres cas, les constructions nouvelles seront implantées dans une bande allant de 5 à 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Lorsque la construction nouvelle s'implante sur une parcelle bordée de deux voies, la règle s'appliquera sur une seule de ces voies.

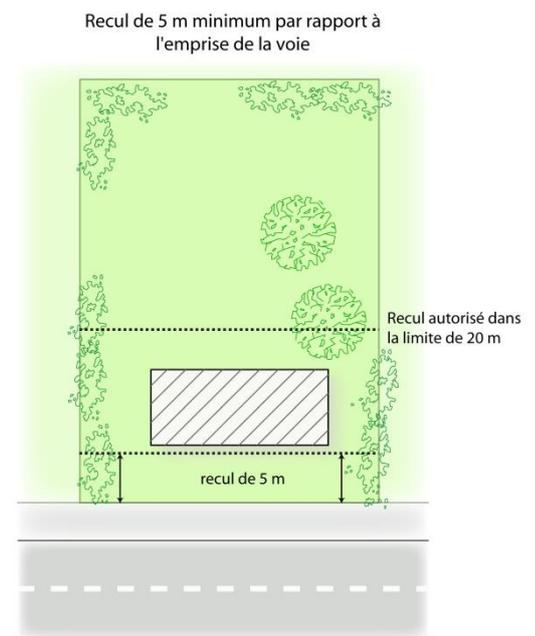
Un retrait supérieur pourra être admis lorsque la topographie l'exige (pente supérieure à 5%).

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible dès lors que cette extension ne réduit pas la distance comprise entre la façade de la construction et la limite de l'emprise publique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

Les annexes à l'habitation (piscine, remises,...) ne générant pas une surface de plancher supérieure à 30 m² pourront être implantées sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.



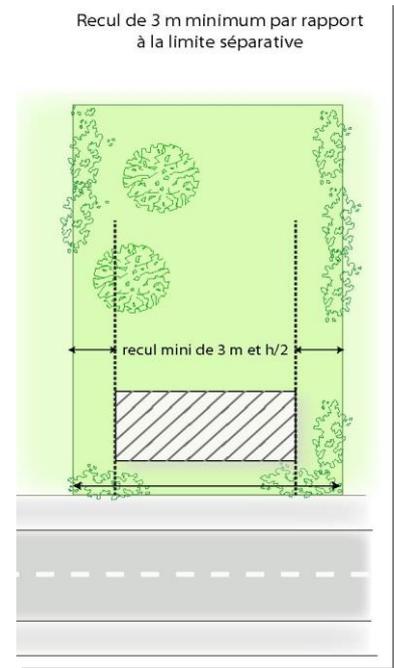
ARTICLE U3- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront édifiées en retrait des limites latérales et de fond de parcelle. La distance comptée entre l'aplomb de la construction et les limites séparatives ne sera pas inférieure à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) avec un minimum de 3 mètres.

Seuls les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.



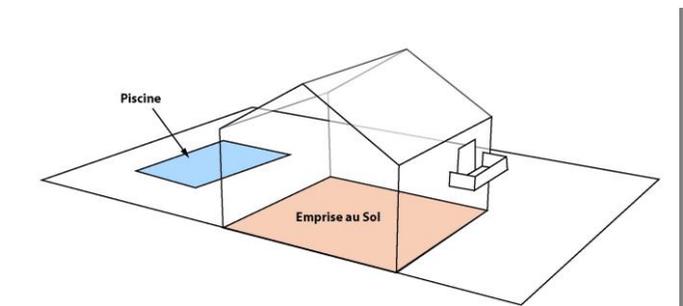
ARTICLE U3- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U3- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25 % de la superficie du terrain. Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrées dans le calcul de cette emprise.

Cette emprise au sol pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.



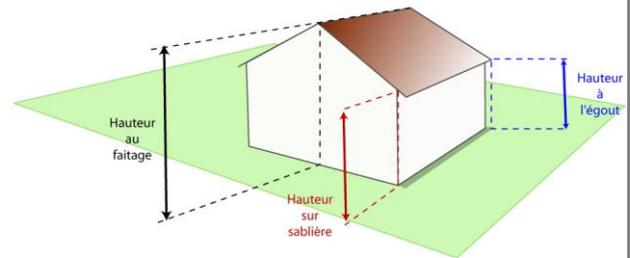
En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

ARTICLE U3- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

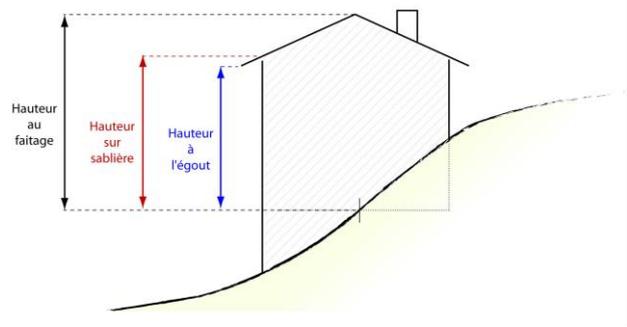
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Exemple d'une implantation où la façade est parallèle à la pente



La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 m à la sablière ou à l'acrotère (R + 1). Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas d'extension dans la continuité d'une construction existante construite de façon régulière afin de faciliter l'intégration architecturale de ladite extension.

Cette hauteur pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.)

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE U3-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le document 4.3. « Inventaires réglementaires particuliers ».

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes,...) sont proscrites.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Volumétrie, façade, épandage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %

Les toitures végétalisées ou toits terrasses doivent être en harmonie avec le bâti environnant.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés. La teinte des tuiles et des matériaux de couverture devra être en harmonie avec le bâti environnant existant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les souches des cheminées seront enduites ou en briques foraines

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle permettant une inscription au site environnant.

Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.

Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades et de toutes références architecturales étrangères à la région)

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Dans l'ensemble de la zone U3, les clôtures seront idéalement constituées de grilles ou grillages, éventuellement doublés d'une haie végétale, d'essences variées.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures est limitée à 0,60 mètres en façade sur rue et à 1 mètre sur les limites séparatives. Ces murs peuvent être surmontés de grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

ARTICLE U3- 12 - STATIONNEMENT

Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus ou restitués.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

ARTICLE U3- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 15 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement.

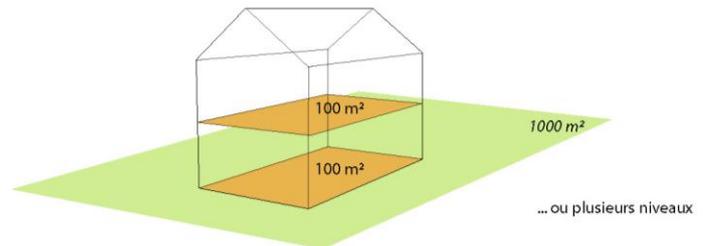
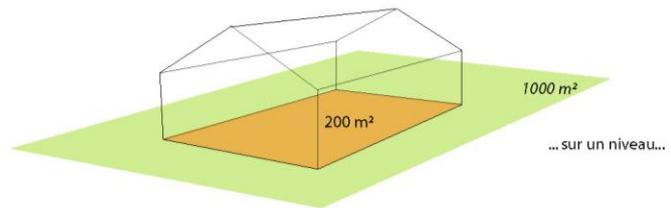
Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haut de tige pour 50 m² de surface. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative.

ARTICLE U3- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone U3, en cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division. Ces droits seront par ailleurs répartis de façon proportionnelle.

Le COS est fixé à 0,20. Il pourra être porté à 0,25 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.



CHAPITRE IV - ZONE Ux

ARTICLE Ux- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les seuls sous-secteurs Ux, Uxa :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences hôtelières
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ux-2
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière
- Les bâtiments agricoles
- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres

Dans le seul sous-secteur Uxb :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences hôtelières
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ux-2
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres

Dans le seul sous-secteur Uxc :

- Les activités industrielles et artisanales
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences hôtelières
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ux-2
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière
- Les bâtiments agricoles
- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres

ARTICLE Ux- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les seuls sous-secteurs Ux, Uxa :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.

Dans le seul sous-secteur Uxb :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités industrielles soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.

Dans le seul sous-secteur Uxc :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les activités commerciales d'une superficie inférieure à 300 m² de surface de plancher.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE Ux- 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD988.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Le rayon de la raquette de retournement devra être supérieur ou égal à 11 m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toutefois, lorsqu'une opération peut être raccordée à plusieurs voies (même sur le long terme en cas de découpage des opérations), la réalisation d'un accès unique avec mise en œuvre d'une simple plate-forme de retournement est interdite.

ARTICLE Ux- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement des eaux usées

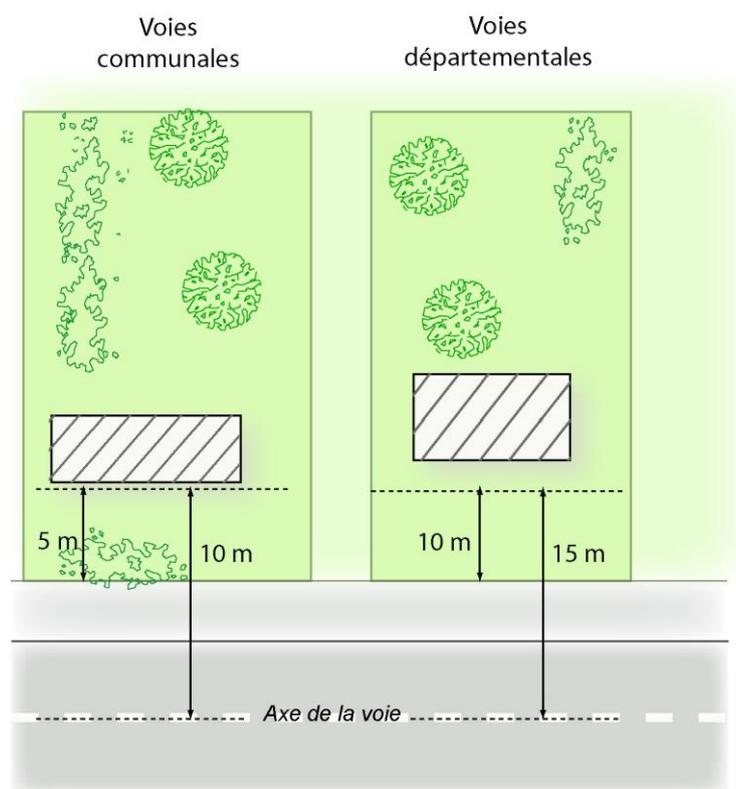
Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

3) Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage. Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux



pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface au sol. Le calcul peut aussi être établi sur la base de 1 m³ par tranche de 50 m² d'emprise au sol de la construction.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Dans les secteurs à risques, les aménagements sont soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés.

ARTICLE Ux- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement.

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE Ux- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans le seul sous-secteur Uxa :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 75 m minimum de l'axe de la RD988 pour les nouvelles constructions
- 25 m minimum de l'axe de la RD988 pour l'adaptation ou l'extension des constructions existantes
- 15 m minimum de l'axe et 10 m de la limite d'emprise des routes départementales (autre que la RD988)
- 10 mètres minimum de l'axe et 5 mètres de la limite d'emprise des voies communales

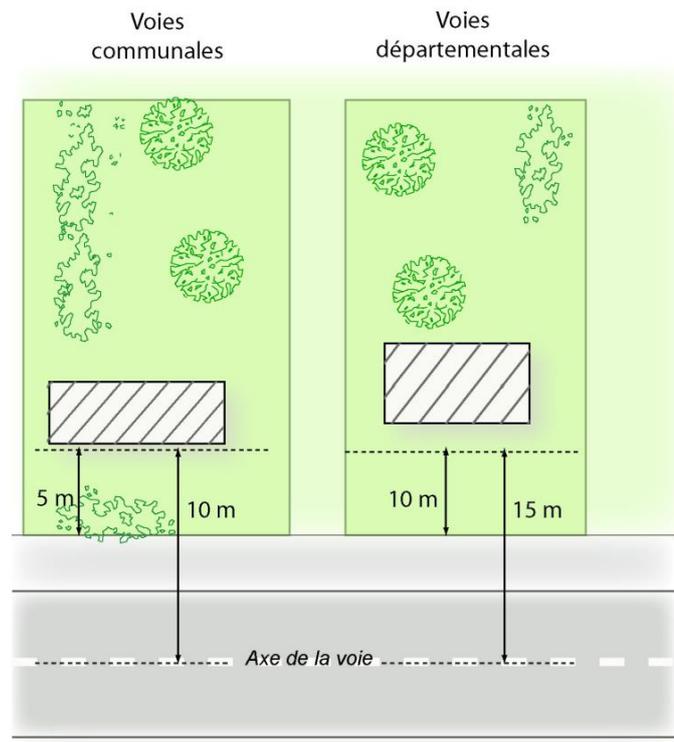
L'extension ou la surélévation des constructions, existantes avant l'approbation du PLU, implantées différemment est possible.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

Dans les seuls sous-secteurs Ux, Uxb, Uxc :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 75 m minimum de l'axe de la RD988
- 15 m minimum de l'axe et 10 m de la limite d'emprise des routes départementales
- 10 mètres minimum de l'axe et 5 mètres de la limite d'emprise des voies communales

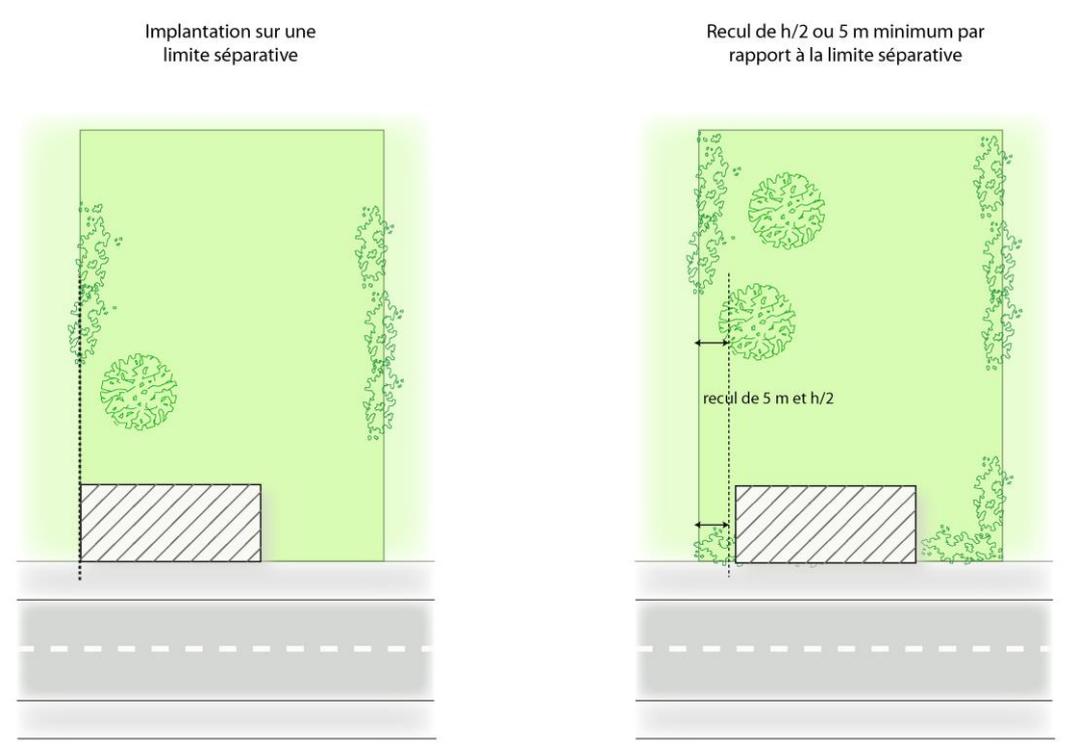


L'extension ou la surélévation des constructions, existantes avant l'approbation du PLU, implantées différemment est possible.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

ARTICLE Ux- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative latérale ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m.



L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

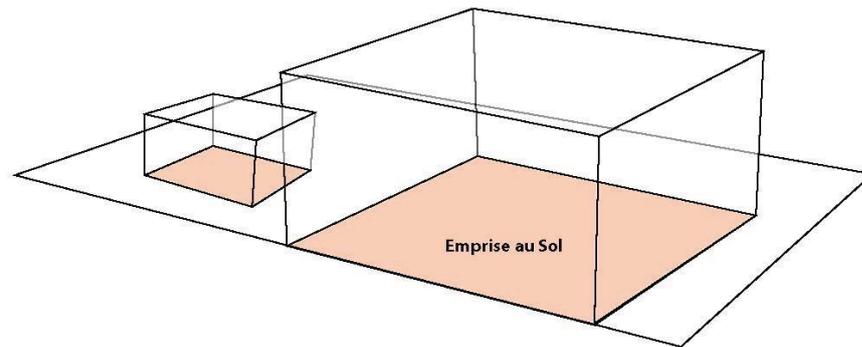
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

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

Les constructions implantées sur une même propriété devront respecter un retrait de 4 m minimum les unes par rapport aux autres.

ARTICLE Ux- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain. Les aires de stationnement et de manœuvre ainsi que l'emprise de la construction proprement dite sont intégrées au calcul de l'emprise au sol au sens du présent article Ux9.



ARTICLE Ux- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les seuls secteurs Ux, Uxa :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux. La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Dans les seuls secteurs Uxb :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux.

Néanmoins, lorsqu'un bâtiment existant présente une hauteur supérieure à 10 mètres à la sablière ou à l'acrotère, les extensions en continuité du dit bâti sont autorisées à la même hauteur.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Dans les seuls secteurs Uxc :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 3 mètres à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux.

Néanmoins, lorsqu'un bâtiment existant présente une hauteur supérieure à 3 mètres à la sablière ou à l'acrotère, les extensions en continuité du dit bâti sont autorisées à la même hauteur.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité commerciale (ours réfrigérantes, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

ARTICLE Ux- 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel et urbain dans lesquels elles sont situées.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse

consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé.

Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2) Façades

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

3) Toitures

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le pan de la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

4) Clôtures

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. Les clôtures (donnant sur la voie ou situées en limite séparative) ne peuvent dépasser 1,2 mètre en mur plein, néanmoins, les murs peuvent être surmontés de grilles ou de dispositifs à claire-voie. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,2 mètres sur voie et à 2,5 mètres sur la limite séparative).

5) Adaptation des constructions à la topographie.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

ARTICLE Ux- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la base des ratios suivants :

	Nombre d'emplacements
Activités artisanales	1 place minimum pour 50 m ² de surface de plancher
Bureaux ou similaires	4 places minimum pour 100 m ² de surface de plancher
Activités commerciales	Surface de stationnement au moins égale à la surface de vente, idéalement organisé en structure (sur plusieurs niveaux) dès lors que la surface commerciale dépasse 500 m ²

ARTICLE Ux- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 50 m² de surface. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 2,2 mètres sur rue ou 2,5 mètres en limite séparative.

ARTICLE Ux- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS n'est pas réglementé.

CHAPITRE V - ZONE UE

ARTICLE UE- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- ~~Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non liées à l'exercice d'un service public,~~
- ~~Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,~~
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- Les bâtiments industriels,
- ~~Les terrains de camping et de caravaning,~~
- Les résidences hôtelières,
- ~~Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,~~
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles

Sont interdits dans la zone UE à l'exception du sous-secteur UEa :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non liées à l'exercice d'un service public,
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,
- Les terrains de camping et de caravaning,

ARTICLE UE- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations nécessaires aux services publics (gardien). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60m² de surface de plancher et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s). Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UE- 3 - ACCES ET VOIRIE

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD988.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

ARTICLE UE- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

En eau potable

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

2. Assainissement

Eaux pluviales

La collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone UE quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UE- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE UE- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à :

- 75 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD988
- 15 m minimum de part et d'autre de l'axe des routes départementales

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

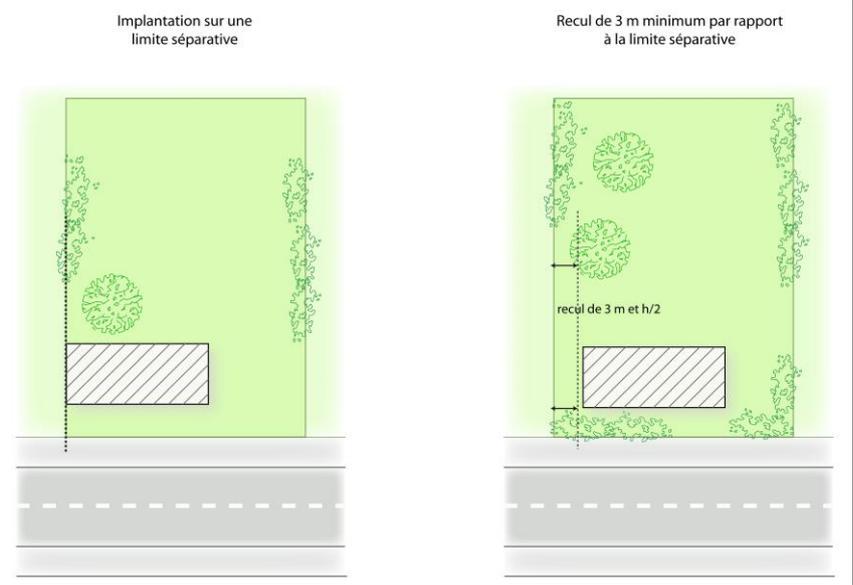
L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UE- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives
- en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini).



L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

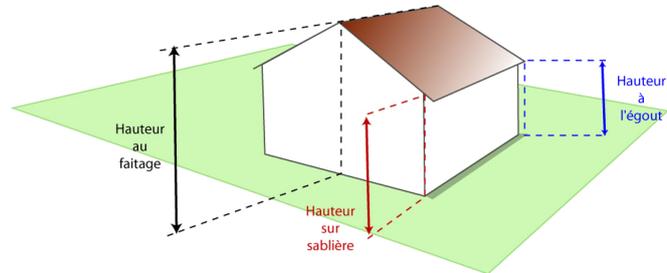
ARTICLE UE- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière du bâtiment.

Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à la sablière.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

ARTICLE UE- 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions à haute qualité environnementale (HQE®) est autorisé.
- Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le document 4.3. « Inventaires réglementaires particuliers ».

ARTICLE UE- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

ARTICLE UE- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

ARTICLE UE- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS n'est pas réglementé.

CHAPITRE VI - ZONE U1

ARTICLE Ut- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone Ut toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article Ut-2

ARTICLE Ut 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les seuls sous-secteurs Ut1, Ut2 et Ut3 :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions nouvelles de villages vacances, les résidences hôtelières, les campings, la réfection et l'extension de bâtiments existants sans changement d'affectation
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs, les aires de jeux et de sports destinées à l'accueil des résidents.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif -
- Dans les secteurs à risques, les occupations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés
- Les constructions à caractère commercial, hôtelier ou para-hôtelier ainsi que les équipements de loisirs, de remise en forme, et de services directement liés à ces activités.
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à la construction.

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'équipement. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60m² de surface de plancher et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s).

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans le seul sous-secteur Ut4 :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions nouvelles de villages vacances, les résidences hôtelières, les campings, la réfection et l'extension de bâtiments existants sans changement d'affectation
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs, les aires de jeux et de sports destinées à l'accueil des résidents.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif -
- Dans les secteurs à risques, les occupations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés

- Les constructions à caractère commercial, hôtelier ou para-hôtelier ainsi que les équipements de loisirs, de remise en forme, et de services directement liés à ces activités.
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à la construction.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'équipement. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 150 m² de surface de plancher et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s).
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE Ut 3 - ACCES ET VOIRIE

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD 988.

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

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...); elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

ARTICLE Ut 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation

En eau potable

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

2) Assainissement

Eaux pluviales

La collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface au sol

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone Ut quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE Ut 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE Ut 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à :

- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD988
- 15 m minimum de part et d'autre de l'axe des routes départementales

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

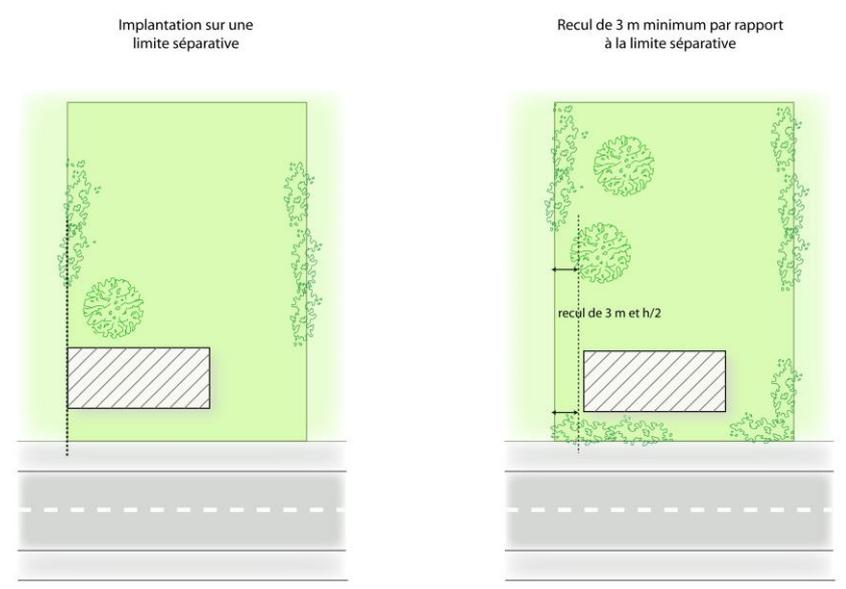
- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Ut 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives
- en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini).



Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

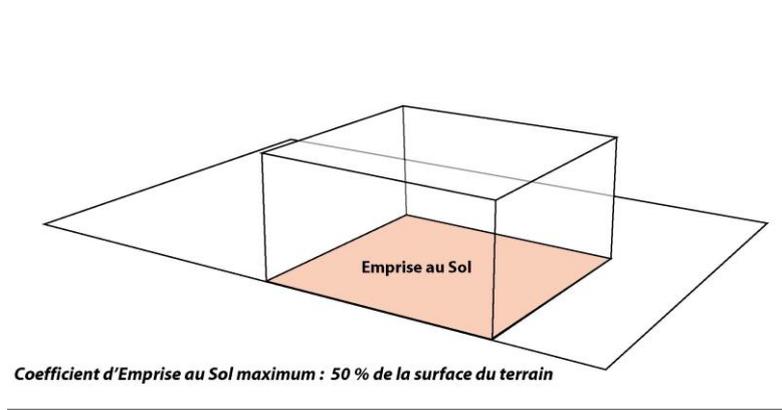
ARTICLE Ut 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ut1 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain. Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrées dans le calcul de cette emprise.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

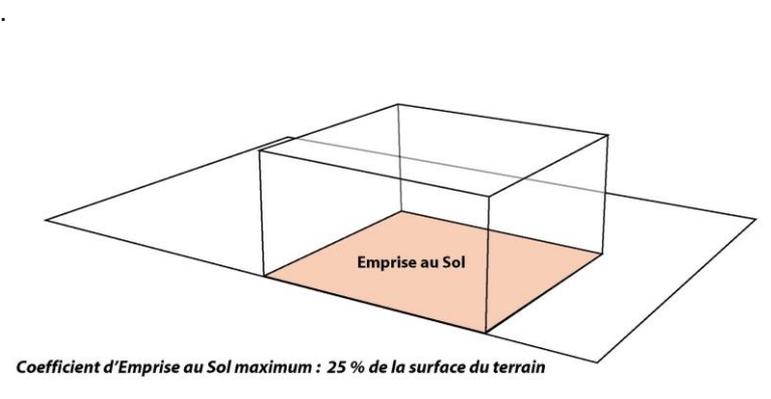


Dans les secteurs Ut2, Ut3 et Ut4 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la superficie du terrain. Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrées dans le calcul de cette emprise.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

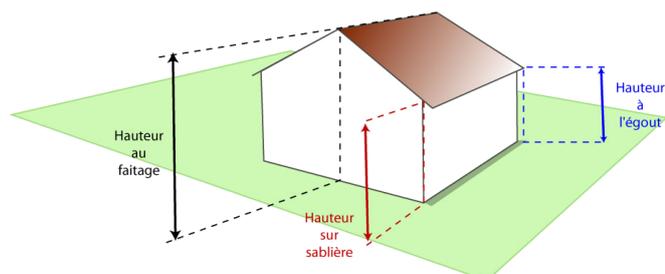
Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.



ARTICLE Ut 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière du bâtiment.

Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Dans les secteurs Ut1, Ut2 et Ut4 :

La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à la sablière.

Dans les secteurs Ut3 :

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à la sablière.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

ARTICLE Ut 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière pourra être pris en considération, s'il sort du cadre défini ci-dessous. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

Les annexes (garages, abris de jardins, boxes, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Après travaux de construction, le profil général du sol sera conservé.

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les teintes pastels seront privilégiées.

La couleur blanche est interdite.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.

Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries extérieures et les volets. Les teintes pastels seront privilégiées.

Les toitures doivent être de préférence recouvertes de tuile de surface courbe et de teinte claire. La pente maximale des toitures devra être de 35%.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, toitures végétalisées ...) est autorisé.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Concernant les clôtures, seuls sont admis sur les voies ou emprises publiques ou privées communes :

- Les murs pleins traités à l'identique du bâtiment d'habitation de 1,30 mètre de hauteur maximum,
- Les murs bahut de 0,60 mètre maximum surmontés d'une grille ou d'un claire-voie, et doublés ou non d'une végétation. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture (mur et claire-voie) ne peut dépasser 1,4 m. En fonction de la topographie du terrain, des

adaptations de hauteur pourront être autorisées mais ne devront cependant pas dépasser 0,2 m.

Concernant les limites de propriétés, seules sont admises les clôtures suivantes :

- Les grilles, les grillages ainsi que les haies végétales
- Les murs bahuts de 0,60 mètre maximum surmontés d'un grillage (doublé ou non de haies)
- Les murs pleins traités à l'identique du bâtiment d'habitation de 1,3 m de hauteur maximum

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elles devront être constituées, sans soubassement, d'un grillage à grosse maille.

ARTICLE Ut 12 - STATIONNEMENT

Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

	Nombre d'emplacements
<i>Résidences de tourisme</i>	2 places par habitations
<i>Hôtels, restaurants</i>	1 place par chambre ou 4 m ² de surface de plancher

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

Par ailleurs, pour les immeubles d'au moins 250 m² de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 60 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

ARTICLE Ut 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 20 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement.

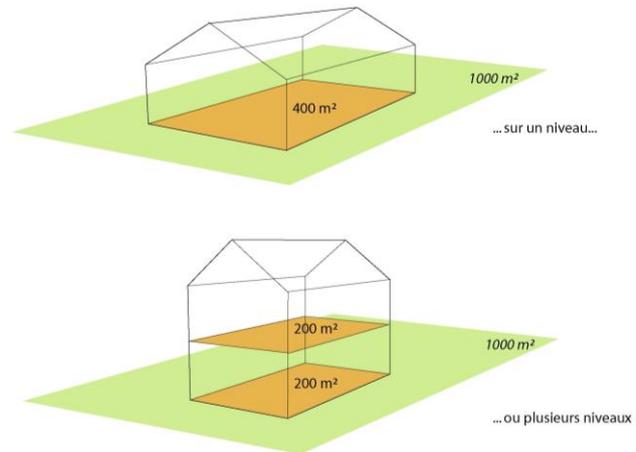
Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 50 m² de surface.

ARTICLE Ut 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone Ut, en cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division, et ces droits seront répartis de façon proportionnelle.

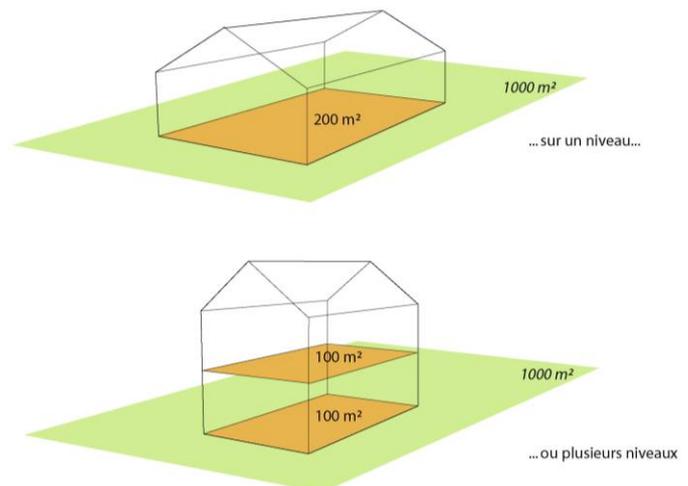
Dans le seul secteur Ut1 :

Le COS est fixé à 0,4. Il pourra être porté à 0,45 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques.



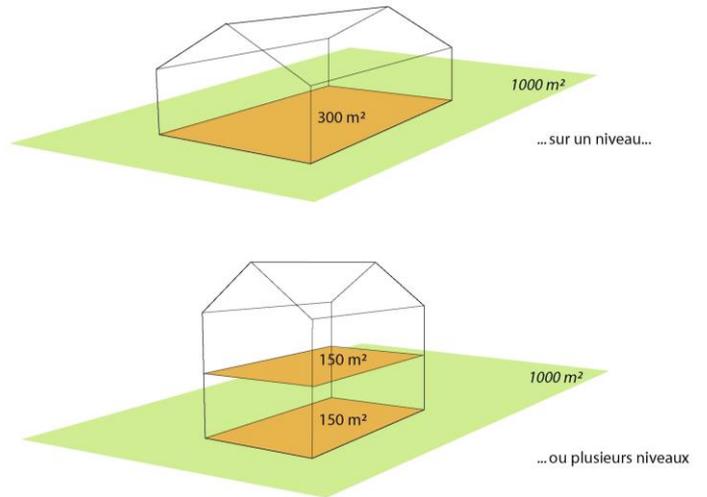
Dans le seul secteur Ut3 :

Le COS est fixé à 0,2. Il pourra être porté à 0,25 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques.



Dans les seuls secteurs Ut2 et Ut 4 :

Le COS est fixé à 0,3. Il pourra être porté à 0,35 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques.



Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont indicées « AU... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	VOCATION
AU	<i>extension à des fins d'habitat</i>
AUx	<i>Extensions futures à vocation économique</i>
AUt	<i>Extensions futures destinées à des équipements touristiques et de loisirs</i>
AUs	<i>Extensions futures destinées à des équipements sportifs</i>
AUI	<i>Extensions futures destinées à des équipements sportifs, récréatif ou de remise en forme</i>
AUo	<i>extensions futures à vocation d'habitat nécessitant une révision du PLU</i>
AUxo	<i>Extensions futures destinées aux activités nécessitant une révision du PLU</i>

CHAPITRE VII - ZONE AU

ARTICLE AU- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble des secteurs AU :

- Les bâtiments industriels, artisanaux ou entrepôts et toute construction ou installation qui ne sont pas compatibles avec le voisinage des habitations, notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges
- Les dépôts de toute nature
- Les bâtiments agricoles
- Les commerces et entrepôts de plus de 300 m² de surface de plancher.
- Les éoliennes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 12 m².

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, dans l'ensemble des secteurs AU, à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot (secteur AU complet). Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité.

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du dossier PLU).

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD988.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un chemin d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés. Les principes de desserte transcrits dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés, tout comme les indications sur le profil des voies attendus.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...); Par ailleurs elles intégreront en supplément dimensionnel des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles (cette circulation peut néanmoins être réalisée en discontinuité de la voie). Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhiculents puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE AU- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation

En eau potable

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

2) Assainissement

Eaux pluviales

La collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface au sol et 3 m³ par logement ou 50 m² d'emprise au sol de la construction.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Pour toute opération réalisée sur un terrain d'assiette de plus de 5 000 m², les eaux pluviales seront collectées et traitées sur place. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Eaux usées

Dans les zones AU, quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE AU- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

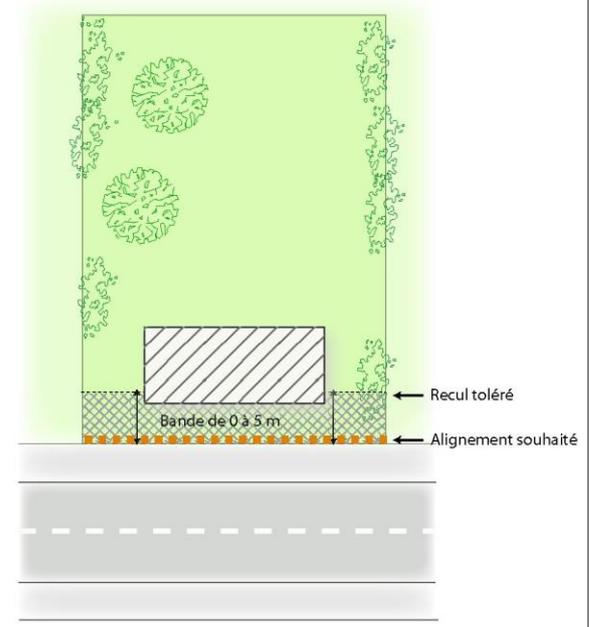
Non réglementé

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

Dans les secteurs présentant une densité de 20 à 30 logements par hectare (petit collectif)

Les constructions doivent s'implanter au plus près de l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. La façade principale de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres.

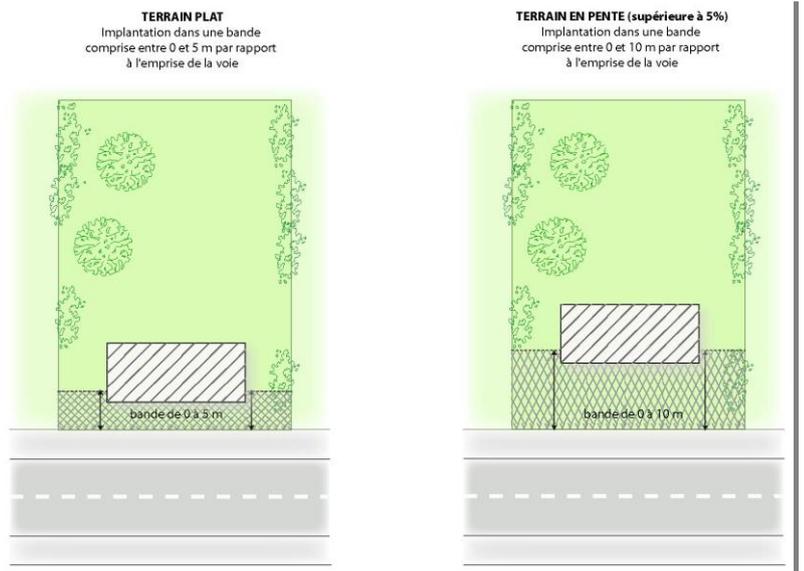
Implantation à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue ou dans une bande comprise entre 0 et 5 m



Dans les secteurs présentant une densité de 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire, mitoyen)

Si le terrain est plat, la façade principale des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

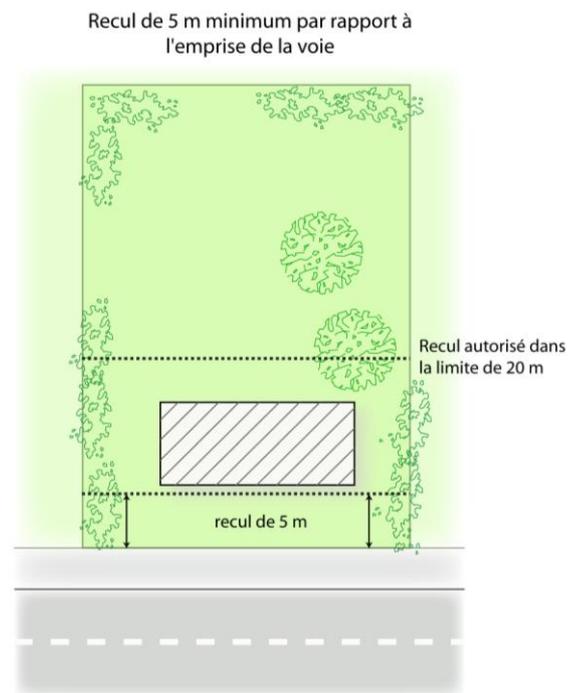
Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 10 m par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.



Dans les secteurs présentant une densité de 8 à 15 logements par hectare (habitat individuel pavillonnaire)

Les constructions nouvelles seront implantées dans une bande allant de 5 à 20 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.



Dans l'ensemble des secteurs AU :

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

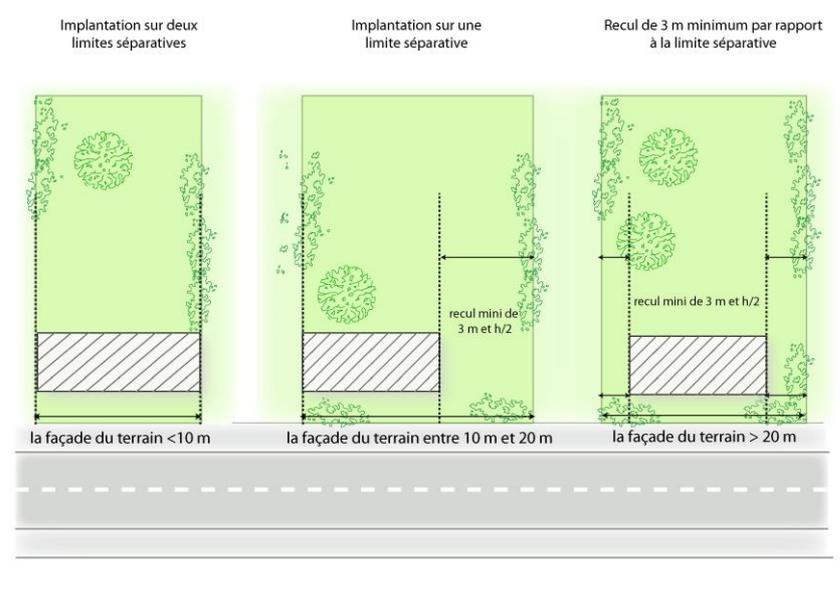
ARTICLE AU- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble des secteurs AU :

Si la façade du terrain est inférieure à 10 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

Si la façade du terrain présente une largeur entre 10 et 20 m, une construction nouvelle peut être édifiée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Si la façade du terrain est supérieure à 20 m, une implantation est possible en retrait des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



Les constructions annexes dont la superficie est inférieure à 30 m² de surface de plancher et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes implantées différemment ou de reconstructions à l'identique, l'implantation sur une au moins des deux limites n'est pas obligatoire.

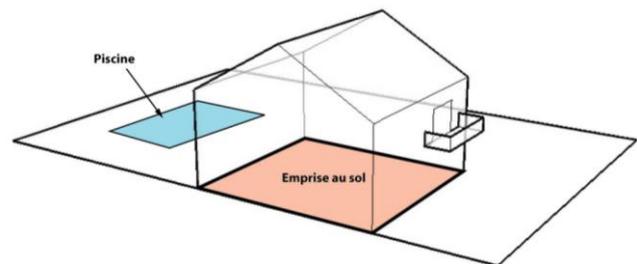
ARTICLE AU- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est définie en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation et ne pourra pas excéder :

- 50 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 20 à 30 logements par hectare (petit collectif)
- 40 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire)
- 30 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 8 à 15 logements par hectare (habitat individuel)



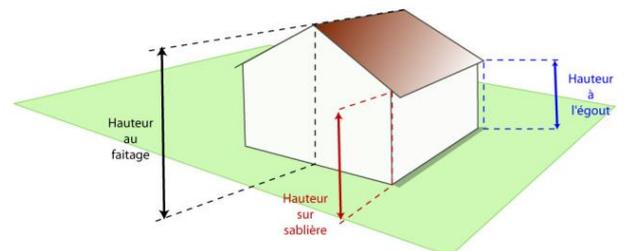
L'emprise au sol pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrés dans le calcul de cette emprise.

ARTICLE AU- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction.

Dans les secteurs présentant une densité de 20 à 30 logements par hectare (petit collectif)

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux (R+2+combles)

Dans les secteurs présentant une densité de 8 à 15 et 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire et habitat pavillonnaire)

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux (R+1).

Dans l'ensemble des secteurs AU

La hauteur pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le document 4.3. « Inventaires réglementaires particuliers ».

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes...) sont proscrites.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Volumétrie, façade, épanelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %

Les toitures végétalisées ou toits terrasses doivent être en harmonie avec le bâti environnant.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les souches des cheminées seront enduites ou en brique foraine.

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle permettant une inscription au site environnant.

Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Dans les secteurs d'une densité supérieure à 20 logements par hectare, les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Dans l'ensemble des secteurs AU, la hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. Ils pourront être surmontés de dispositifs à claire-voie mais la hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,80 m.

Les clôtures végétalisées seront à privilégier dans les secteurs d'une densité inférieure à 12 logements à l'hectare

ARTICLE AU- 12 - STATIONNEMENT

Dans l'ensemble des secteurs AU

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les ratios suivant devront être respectés.

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher
En habitat collectif	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Commerces, bureaux	1 place pour 20 m ² de surface de plancher

Au-delà de ces ratios, une place par tranche de 250 m² de surface de plancher en accès libre devra être créé dans les opérations d'aménagement de plus de 500 m² de surface de plancher.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 200 m² de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 60 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

ARTICLE AU- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble des secteurs AU

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essences locales.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées

Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 10 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de surface.

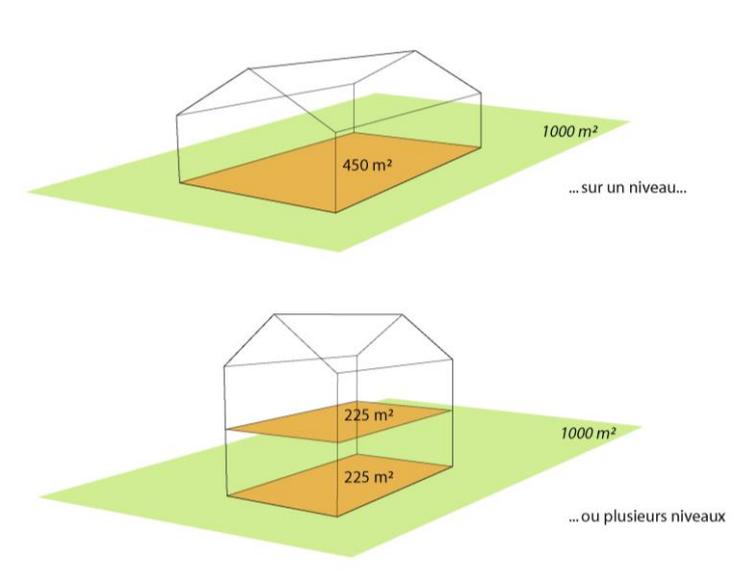
Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,4 m sur rue ou 1,80 m en limite séparative. Elles seront idéalement constituées d'espèces variées, panachées et à feuilles caduques aux 2/3 minimum.

ARTICLE AU- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'occupation des sols est fixé en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation :

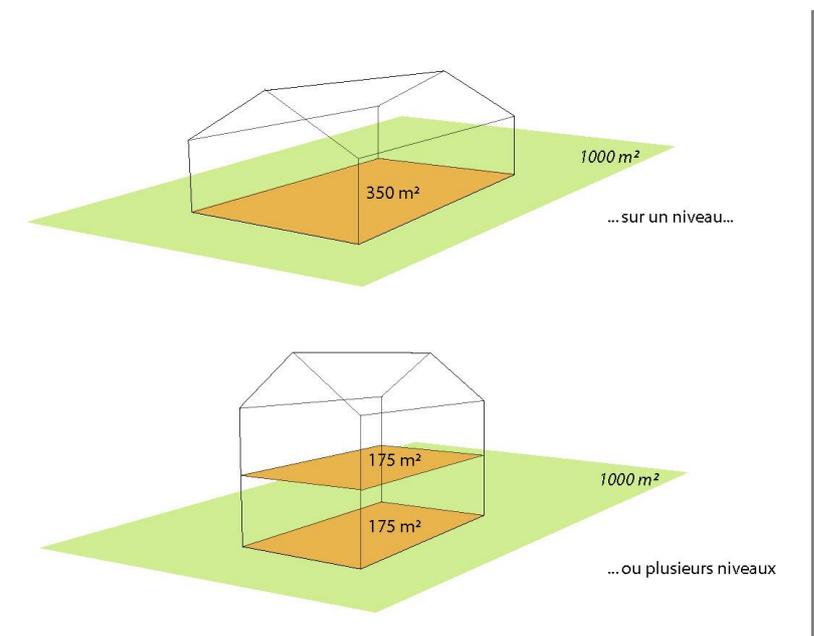
Ilots destinés à accueillir une densité de l'ordre de 20 à 30 logements par hectare identifiés sur les orientations d'aménagement et de programmation :

Le COS est fixé à 0,45. Il pourra être porté à 0,5 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.



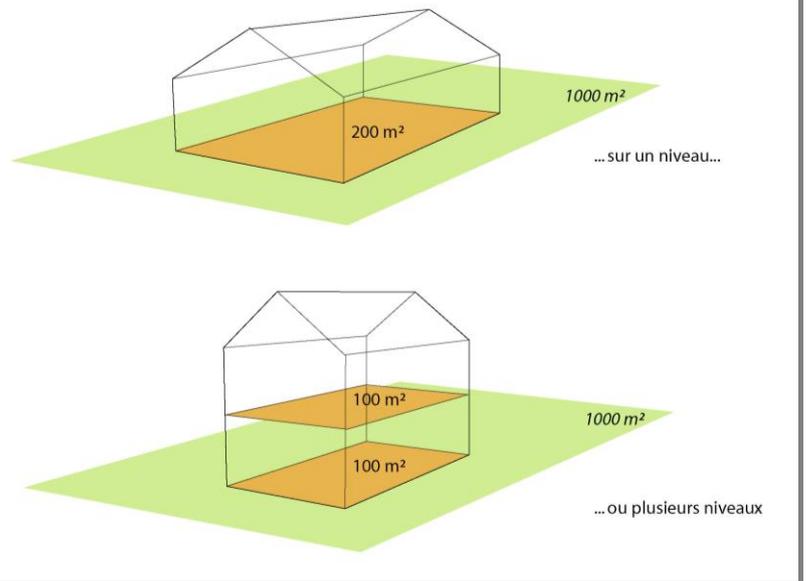
Ilots destinés à accueillir une densité de l'ordre de 15 à 20 logements par hectare identifiés sur les orientations d'aménagement et de programmation :

Le COS est fixé à 0,35. Il pourra être porté à 0,40 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.



Ilots destinés à accueillir une densité de l'ordre de 8 à 15 logements par hectare identifiés sur les orientations d'aménagement et de programmation :

Le COS est fixé à 0,2. Il pourra être porté à 0,25 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.



CHAPITRE VIII - ZONE AUt

ARTICLE AUt- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUt toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article AUt-2

ARTICLE AUt 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions nouvelles de villages vacances, les résidences hôtelières, les campings, la réfection et l'extension de bâtiments existants sans changement d'affectation
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs, les aires de jeux et de sports destinées à l'accueil des résidents.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif -
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à caractère commercial, hôtelier ou para-hôtelier ainsi que les équipements de loisirs, de remise en forme, et de services directement liés à ces activités.
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à la construction.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'équipement. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 150 m² de surface de plancher, et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s).

ARTICLE AUt 3 - ACCES ET VOIRIE

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD988.

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

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...); elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

ARTICLE AUt 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation

En eau potable

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

2) Assainissement

Eaux pluviales

La collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone AUt quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE AUt 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE AUt 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à :

- 75 m de l'axe de la RD988
- 15 m minimum de l'axe des routes départementales

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

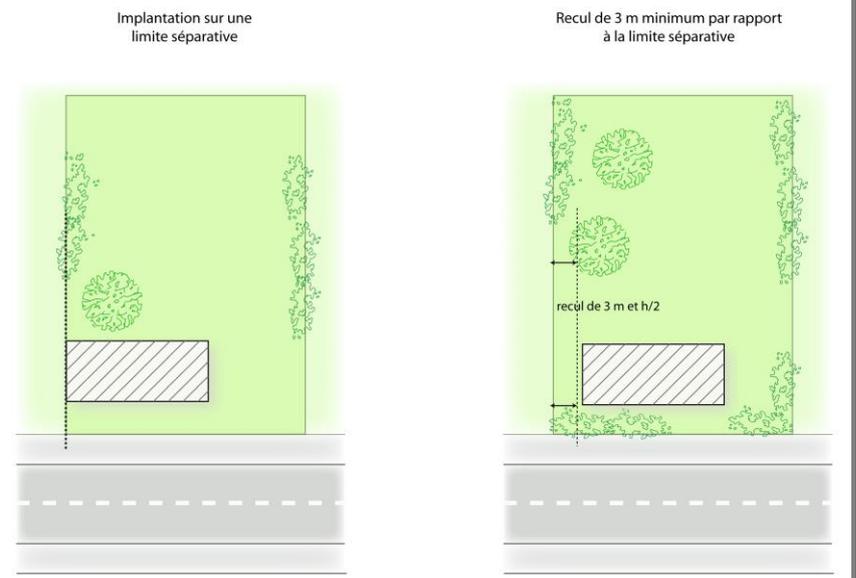
- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE AUt 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives
- en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D >$ ou égal à 3m mini).



Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

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

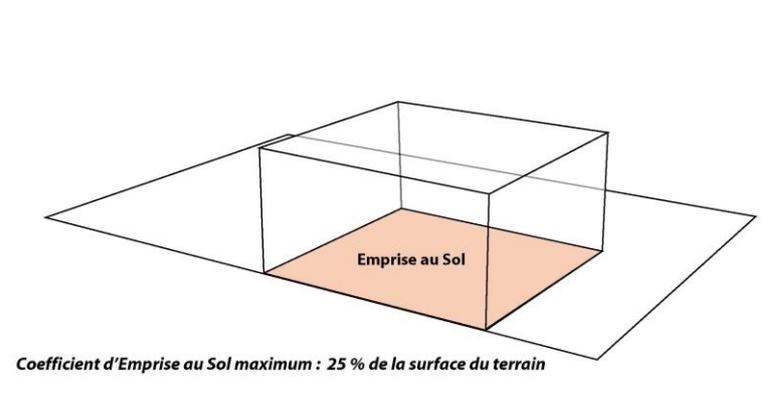
Non réglementé.

ARTICLE AUt 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la superficie du terrain. Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrées dans le calcul de cette emprise.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

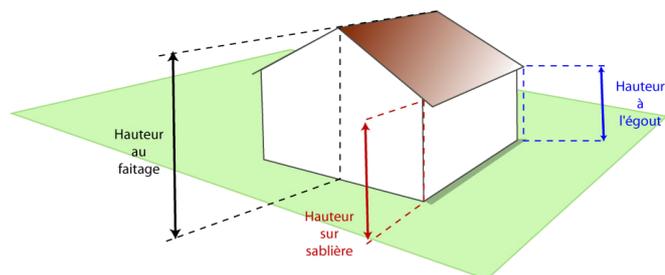
Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.



ARTICLE AUt 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière du bâtiment.

Définition de la hauteur maximale d'une construction au dens du Code de l'Urbanisme



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à la sablière.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

ARTICLE AUt 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière pourra être pris en considération, s'il sort du cadre défini ci-dessous. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

Les annexes (garages, abris de jardins, boxes, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Après travaux de construction, le profil général du sol sera conservé.

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les teintes pastels seront privilégiées.

La couleur blanche est interdite.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.

Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries extérieures et les volets. Les teintes pastels seront privilégiées.

Les toitures doivent être de préférence recouvertes de tuile de surface courbe et de teinte claire.

La pente maximale des toitures devra être de 35%.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, toitures végétalisées ...) est autorisé.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Concernant les clôtures, seuls sont admis sur les voies ou emprises publiques ou privées communes :

- Les murs pleins traités à l'identique du bâtiment d'habitation de 1,30 mètre de hauteur maximum,
- Les murs bahut de 0,60 mètre maximum surmontés d'une grille ou d'une claire-voie, et doublés ou non d'une végétation. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture (mur et claire-voie) ne peut dépasser 1,4 m. En fonction de la topographie du terrain, des adaptations de hauteur pourront être autorisées mais ne devront cependant pas dépasser 0,2 m.

Concernant les limites de propriétés, seules sont admises les clôtures suivantes :

- Les grilles, les grillages ainsi que les haies végétales
- Les murs bahuts de 0,60 mètre maximum surmontés d'un grillage (doublé ou non de haies)
- Les murs pleins traités à l'identique du bâtiment d'habitation de 1,3 m de hauteur maximum

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elles devront être constituées, sans soubassement, d'un grillage à grosse maille.

ARTICLE AUt 12 - STATIONNEMENT

Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

	Nombre d'emplacements
<i>Résidences de tourisme</i>	2 places par habitations
<i>Hôtels, restaurants</i>	1 par chambre ou 4 m ² de surface de plancher

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

Par ailleurs, pour les immeubles d'au moins 250 m² de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 60 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

ARTICLE AUt 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de surface libre.

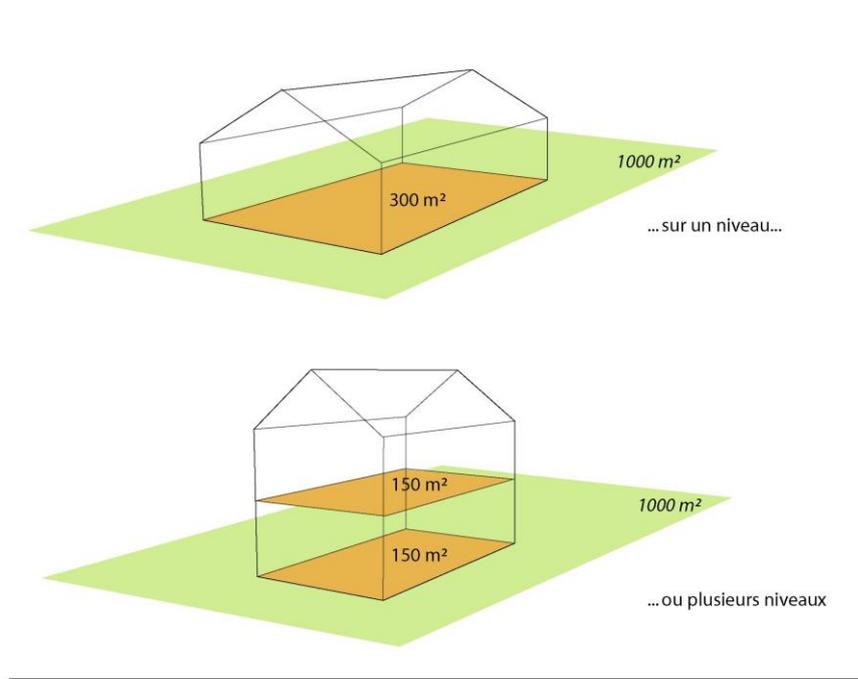
Dans le cas d'opérations d'ensemble, (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 20 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 50 m² de surface.

ARTICLE AUt 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone AUt, en cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division, et ces droits seront répartis de façon proportionnelle.

Le COS est fixé à 0,3. Il pourra être porté à 0,35 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques.



CHAPITRE IX - ZONE AUs

ARTICLE AUs- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUs :

- Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- Les constructions destinées à l'activité industrielle
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non liées à l'exercice d'un service public,
- Les installations classées soumises à autorisation et les installations classées soumises à déclaration, autres que celles prévues à l'article 2,
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,
- Les constructions destinées au stationnement collectif de caravanes
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature (véhicules, caravanes, matériaux, ...)
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 12 m²

ARTICLE AUs- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de la zone d'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les équipements collectifs à usage sportif et récréatif
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations nécessaires aux services publics (gardien). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60m² de surface de plancher et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s). Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE AU5- 3 - ACCES ET VOIRIE

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD988.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

ARTICLE AU5- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation

En eau potable

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

2) Assainissement

Eaux pluviales

La collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone AUs quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE AU5- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE AU5- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à 15 m minimum de l'axe des routes départementales.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, parvis, escalier,...) peuvent être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques.

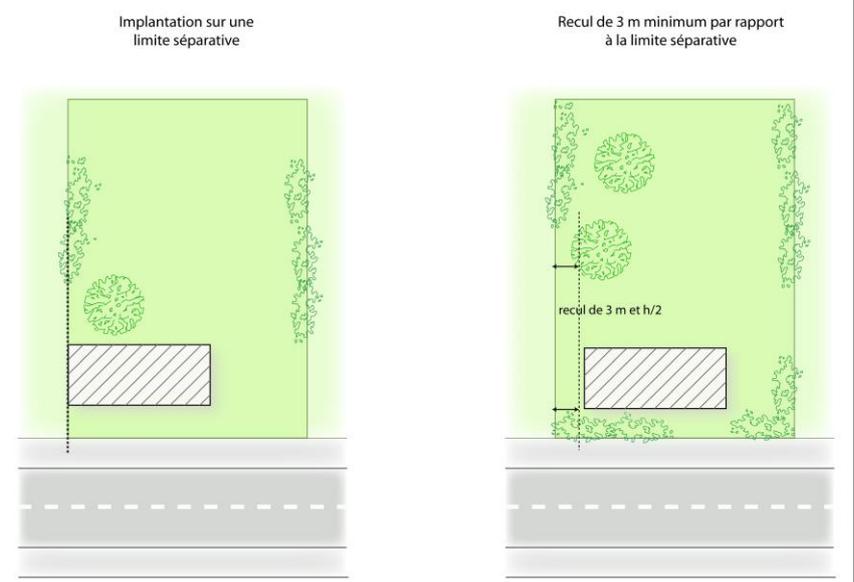
ARTICLE AU5- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives
- en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D >$ ou égal à 3m mini).

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.



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

Non réglementé.

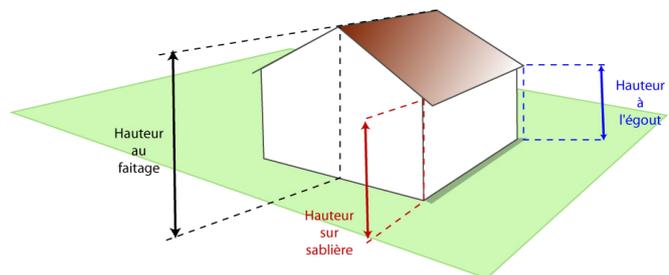
ARTICLE AU_s- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU_s- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière du bâtiment.

Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



Dans le seul secteur AU_s :

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à la sablière.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

Dans le seul secteur AU_s1 :

La hauteur des constructions est limitée à 2,5 mètres à la sablière.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

ARTICLE AU_s- 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions à haute qualité environnementale (HQE®) est autorisé.

- Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le document 4.3. « Inventaires réglementaires particuliers ».

ARTICLE AU5- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement ;

ARTICLE AU5- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

ARTICLE AU5- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS n'est pas réglementé.

CHAPITRE IX - ZONE AUI

ARTICLE AUI- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUI :

- Les constructions destinées à l'activité industrielle
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non liées à l'exercice d'un service public,
- Les installations classées soumises à autorisation et les installations classées soumises à déclaration
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat
- Les constructions destinées au stationnement collectif de caravanes
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- Les résidences hôtelières
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature (véhicules, caravanes, matériaux, ...)
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 12 m²

ARTICLE AUI- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les équipements collectifs à usage sportif, récréatif ou de remise en forme
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations nécessaires aux services publics (gardien). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60m² de surface de plancher, et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s). Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique au titre de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme

ARTICLE AUI- 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout nouvel accès sur la RD988 est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

ARTICLE AUI- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

En eau potable

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

2. Assainissement

Eaux pluviales

La collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE AUI- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE AUI- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter :

- à 15 m minimum de part et d'autre de l'axe des routes départementales
- à 75 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD988

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, parvis, escalier,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

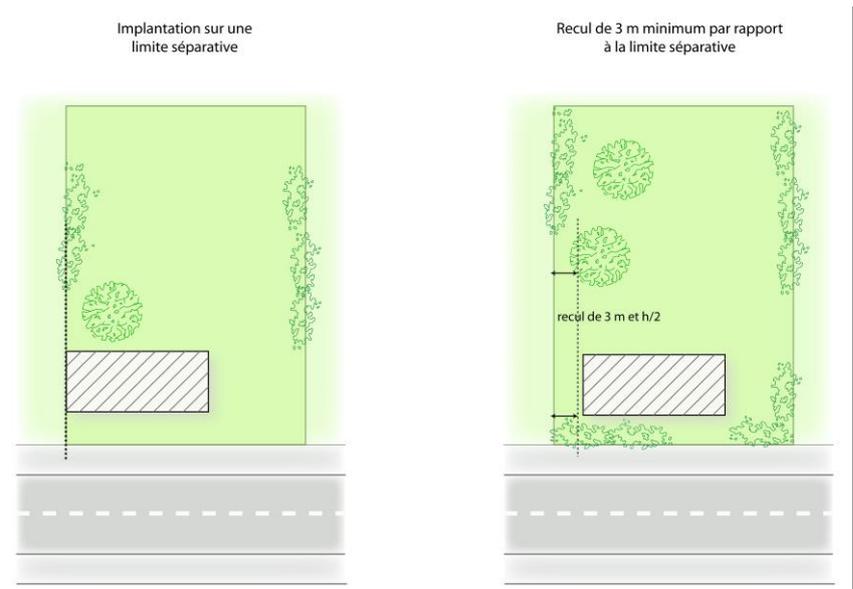
ARTICLE AUI- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives
- en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtiage de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini).

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.



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

Non réglementé.

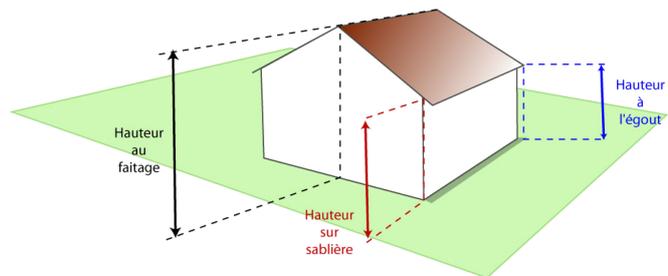
ARTICLE AUI- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUI- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière du bâtiment.

Définition de la hauteur maximale d'une construction au dens du Code de l'Urbanisme



La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à la sablière.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

ARTICLE AUI- 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions à haute qualité environnementale (HQE®) est autorisé.
- Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le document 4.3. « Inventaires réglementaires particuliers ».

ARTICLE AUI- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement ;

ARTICLE AUI- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

ARTICLE AUI- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS n'est pas réglementé.

CHAPITRE X - ZONE AUo

ARTICLE AUo- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones AUo, quel qu'en soit l'usage, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE AUo- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

ARTICLE AUo- 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AUo- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AUo- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE II AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE AUo- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE AUo- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUo- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUo- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE AUo- 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AUo- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE AUo- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE XI - ZONE AUXo

ARTICLE AUXo- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle, quel qu'en soit l'usage, est interdite.

ARTICLE AUXo- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

ARTICLE AUXo- 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AUXo- 4 - DESERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AUXo- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUXo 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sans Objet

ARTICLE AUXo- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans Objet

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

Non réglementé

ARTICLE AUXo- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUXo- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUXo- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE AUXo- 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AUXo- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE AUXo- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

Zones agricoles

Les zones agricoles sont indicées « A... ».

DENOMINATION	VOCATION
A	<i>Zones à vocation agricoles</i>
Ap	<i>Secteurs agricoles d'intérêt paysager</i>
A1	<i>Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles</i>
A2	<i>Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles ou quelques nouvelles constructions sont autorisées</i>

CHAPITRE XII- ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A2 est interdite.

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

Dans la zone A, hors secteurs Ap, A1, A2 :

Sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur et sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.
- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les annexes à l'habitation sont autorisées et limitées à une surface plancher de 50 m².
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pylône, ...) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou à l'aménagement des abords des constructions
- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les secteurs Ap :

Sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur et sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pylône, ...) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone

- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus
 - Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les secteurs A1 :

- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. Les annexes à l'habitation sont limitées à une surface plancher de 50 m².
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.
 - Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les secteurs A2 :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher par unité foncière
- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. Les annexes à l'habitation sont limitées à une surface plancher de 50 m².
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.
 - Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD988.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Tout nouvel accès non aménagé est interdit sur les voies de catégorie 1 dont la liste est fixée par arrêté préfectoral.

Le regroupement des accès sera favorisé pour les voies de catégories 2 et supérieures. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation

En eau potable

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

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs A, A1 et Ap :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD988
- 15 m des axes de catégorie 2 et 3, retrait étant porté à 20 m en présence d'arbres d'alignement.
- 15 m de l'axe des autres voies

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

Dans le seul secteur A2

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'axe de la voie.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs A et Ap :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Dans les secteurs A1 et A2 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

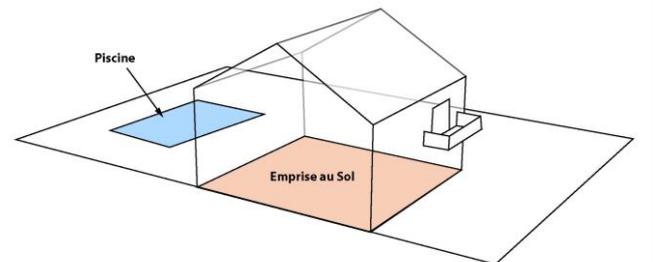
Dans les secteurs A et Ap :

Non réglementé.

Dans les secteurs A1 et A2 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain. Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrées dans le calcul de cette emprise.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

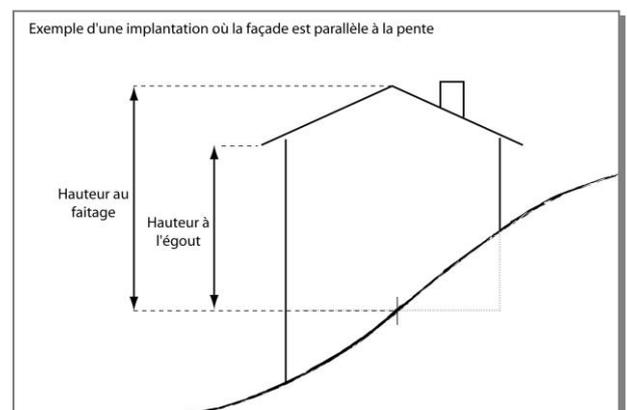


Coefficient d'Emprise au Sol maximum : 40 % de la surface du terrain

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faitage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) pour les bâtiments agricoles et à l'égout pour les constructions à usage d'habitation.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.



Dans les secteurs A et Ap :

La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 10 m au faîtage concernant les bâtiments agricoles et limitée à 6 m à la sablière pour les constructions à usage d'habitation.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, ...).

Dans les seuls secteurs A1 et A2 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**Dans les secteurs A :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les couleurs claires seront à éviter et l'aspect mat soutenu sera favorisé

Les bâtiments agricoles devront être fermés sur trois côtés ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à des besoins agricoles.

Les nouvelles constructions à usage agricole devront être obligatoirement entourées d'une haie arbustive de 3 à 6 mètres de hauteur.

Les toitures des nouvelles constructions à usage agricole devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3. Les couleurs d'aspect sombre sont préconisées pour les toitures

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation

Dans les secteurs A1 et A2:*L'expression architecturale*

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1) Volumétrie, façade, épanelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Matériaux :

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

Éléments de toiture :

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

2) Façades

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

3) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain
Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 0,20 mètres en façade sur voie et à 0,6 mètres sur les limites séparatives.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront prioritairement adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants : tamaris, arbousiers, chênes verts, frênes, prunelliers, bourdaines, merisiers, érables, cormiers, chênes...

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zones naturelles

Les zones naturelles sont indicées « N... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	VOCATION
N	<i>Zone naturelle à préserver</i>
N1	<i>Zone naturelle dans laquelle des habitations sont présentes</i>
N2	<i>Zone naturelle pouvant recevoir des installations sportives et de loisirs</i>
N3	<i>Zone naturelle pouvant recevoir des activités complémentaires au golf</i>
N5	<i>Zone prévue pour la création d'une station d'épuration</i>
N8	<i>Zone dédiée au port</i>

CHAPITRE XIII- ZONE N

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article N2 est interdite.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Dans les secteurs N :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les aménagements de pistes cyclables ou piétonnes
- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'opération
- Les piscines et bâtiments annexes (sans logement) à condition qu'ils soient situés à moins de 50 mètres de la construction principale. Les annexes sont limitées à une surface plancher de 50 m².
- Le changement de destination (en habitation) d'un garage construit en rez-de-chaussée ou en sous-sol semi-enterré sous une partie habitable, ainsi que les annexes déjà accolées aux bâtiments d'habitation.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans le secteur N1

- le changement de destination des constructions existantes dans la limite d'un logement par unité foncière
- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. Les annexes sont limitées à une surface plancher de 50 m².
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans le secteur N2 :

- Les bâtiments liés à l'exploitation des installations sportives et de loisirs
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité ou à l'activité de gardiennage. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du ou des bâtiments à usage d'activité.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers.
- Les affouillements et exhaussements de sols rendus nécessaires pour l'aménagement du site et la pratique des activités sportives.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans le secteur N3 :

- Les constructions et installations complémentaires à l'activité de golf : restaurant, commerce, club-house.
- les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité ou à l'activité de gardiennage. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du ou des bâtiments à usage d'activité.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans le secteur N5 :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de la station d'épuration
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou à l'exploitation de la station d'épuration
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans le secteur N8 :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations du port
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou à l'exploitation du port (pontons, jetées ...)

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD988.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Tout nouvel accès non aménagé est interdit sur les voies de catégorie 1 dont la liste est fixée par arrêté préfectoral.

Le regroupement des accès sera favorisé pour les voies de catégories 2 et supérieures. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les secteurs N :

Sans objet.

Dans les secteurs N1, N2, N3, N5 et N8 :

1) Alimentation

En eau potable

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

2) Assainissement

Eaux pluviales

La collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs N, N8 :

Sans objet.

Dans les secteurs N1, N2 N3, N5 :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 75 m de l'axe de la RD 988 pour tout aménagement de part et d'autre de l'axe de la voie
- 35 m des axes de catégorie 1
- 15 m des axes de catégorie 2 et 3, retrait étant porté à 20 m en présence d'arbres d'alignement.
- 15 m des autres voies

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dans l'ensemble de la zone, tous secteurs confondus :**

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés.

Dans les secteurs N, N8 :

Sans objet.

Dans le secteur N1 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs N2, N3:

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs N5 :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**Dans les secteurs N, N2, N5 et N8 :**

Non réglementé.

Dans les secteurs N1 et N3 :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 30 %.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Dans le secteur N et N8 :**

Non réglementé

Dans le secteur N1, N2 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

Dans les secteurs N3, N5 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 3 m à l'égout du toit.

Les dispositions générales ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux édifices publics en raison d'impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'expression architecturale

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

- 1) Volumétrie, façade, épanelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Matériaux :

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

Éléments de toiture :

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

- 2) Façades

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

- 3) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain.
Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
Les clôtures maçonnées sont interdites.

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 0,20 mètres en façade sur voie et à 0,6 mètres sur les limites séparatives.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, les arbres devront être remplacés (sur la base de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu) sur la parcelle d'origine.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé