

Table des matières

I.	PREAMBULE.....	2
II.	ZONE URBAINE (Zone U1 et secteurs U1a et U1s).....	3
	A) Zone U1 et secteurs U1a et U1s : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	3
	B) Zone U1 et secteurs U1a et U1s : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	5
	C) Zone U1 et secteurs U1a et U1s : Équipement et réseaux.....	11
III.	ZONE URBAINE (Zone U2 et secteur U2r)	13
	A) Zone U2 et secteur U2r : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	13
	B) Zone U2 et secteur U2r: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	15
	C) Zone U2 et secteur U2r: Équipement et réseaux.....	21
IV.	ZONE URBAINE (Zone U3)	23
	A) Zone U3 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	23
	B) Zone U3 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	24
	C) Zone U3 : Équipement et réseaux	31
V.	ZONE URBAINE (Zone U4)	33
	A) Zone U4 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	33
	B) Zone U4 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
	C) Zone U4 : Équipement et réseaux	41
VI.	ZONE URBAINE (Zone UX)	43
	A) Zone UX : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	43
	B) Zone UX : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
	C) Zone UX : Équipement et réseaux	50
VII.	ZONE URBAINE (Zone UC).....	52
	A) Zone UC : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	52
	B) Zone UC : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	53
	C) Zone UC : Équipement et réseaux.....	59
VIII.	ZONE URBAINE (Zone UE)	60
	A) Zone UE : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	60
	B) Zone UE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	61

C)	Zone UE : Équipement et réseaux	67
IX.	ZONE URBAINE (Zone UL)	68
A)	Zone UL : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	68
B)	Zone UL : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	69
C)	Zone UL : Équipement et réseaux	74
X.	ZONE A URBANISER (Zone AU1)	76
A)	Zone AU1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	76
B)	Zone AU1 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	77
C)	Zone AU1 : Équipement et réseaux.....	82
XI.	ZONE A URBANISER (Zone AU2)	84
A)	Zone AU2 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	84
B)	Zone AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	86
C)	Zone AU2 : Équipement et réseaux.....	91
XII.	ZONE A URBANISER (Zone AU4)	93
A)	Zone AU4 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	93
B)	Zone AU4 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	94
C)	Zone AU4 : Équipement et réseaux.....	98
XIII.	ZONE A URBANISER (Zone AU0, AUX0, AUC0 et AUL0)	100
A)	Zones AU0, AUX0, AUC0 et AUL0 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	100
B)	Zones AU0, AUX0, AUC0 et AUL0 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	101
C)	Zones AU0, AUX0, AUC0 et AUL0 : Équipement et réseaux	102
XIV.	ZONE A URBANISER (Zone AUL)	103
A)	Zone AUL : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	103
B)	Zone AUL : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	104
C)	Zone AUL : Équipement et réseaux.....	109
XV.	ZONE A URBANISER (ZONE AUC)	111
A)	Zone AUC : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	111
B)	Zone AUC : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	113
C)	Zone AUC : Équipement et réseaux.....	117
XVI.	ZONE A URBANISER (ZONE AUX)	119

A)	Zone AUX : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	119
B)	Zone AUX : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 120	
C)	Zone AUX : Équipement et réseaux.....	125
XVII.	ZONE AGRICOLE (Zone A et ses secteurs)	127
A)	Zone A et ses secteurs : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	127
B)	Zone A et ses secteurs : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	131
C)	Zone A et ses secteurs : Équipement et réseaux.....	138
XVIII.	ZONE NATURELLE (Zone N et ses secteurs).....	140
A)	Zone N et ses secteurs : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	140
B)	Zone N et ses secteurs : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	144
C)	Zone N et ses secteurs : Équipement et réseaux.....	151
XIX.	NUANCIER DES FACADES	153
XX.	LISTE DES PLANTES INVASIVES	157
	Liste des plantes invasives proscrite :	157
XXI.	GLOSSAIRE.....	158
A)	Les définitions du lexique national d'urbanisme	158
B)	Les précisions utiles pour l'emploi des définitions	161

I. PREAMBULE

Les schémas figurant sur le règlement écrit ne sont pas opposables, ils servent à la bonne application des règles.

II. ZONE URBAINE (Zone U1 et secteurs U1a et U1s)

A) Zone U1 et secteurs U1a et U1s : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone U1 et secteurs U1a et U1s : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions
Dans la zone U1 et le secteur U1a :

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		
	hébergement		
commerce et activités de service	artisanat		X
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique		
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	équipements sportifs		
	autres équipements recevant du public		
	industrie		X
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Dans le secteur U1s :

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement	X	
	hébergement	X	
commerce et activités de service	artisanat	X	
	commerce de détail	X	
	restauration	X	
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	hébergement hôtelier et touristique	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma	X	
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement	X	
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles	X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	équipements sportifs	X	
	autres équipements recevant du public	X	
	industrie	X	
	entrepôt	X	
	bureau	X	
	centre de congrès et d'exposition	X	

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

- La surface des bâtiments d'activité artisanale est limitée à 100 m² de surface de plancher.
- L'extension des bâtiments d'activité industriel est limitée à 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones inondables :

Les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A2) Zone U1 et secteurs U1a et U1s : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulotte ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Dans la zone inondable, les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

Dans la zone U1 et le secteur U1a :

- Les activités artisanales doivent être compatibles avec l'habitat (nuisance sonore, olfactive, vibration).
- Pour les changements des destinations en rez-de-chaussée, un accès distinct aux étages supérieurs doit être conservé.
- La suppression des éléments du patrimoine protégés sont soumis à permis de démolir.

Dans le secteur U1s :

Les constructions doivent être liées aux établissements de santé et d'action sociale.

A3) Zone U1 et secteurs U1a et U1s : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé.

Mixité sociale

Non règlementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non réglementé.

Règles différenciées selon les niveaux

Non réglementé.

B) Zone U1 et secteurs U1a et U1s : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone U1 et secteurs U1a et U1s : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques (figure 1) ou à une distance de 3 mètres minimum de l'emprise publique (figure 2). En cas d'un front bâti contigu, les constructions devront suivre l'alignement des constructions existantes (Figure 3).

Figure 1

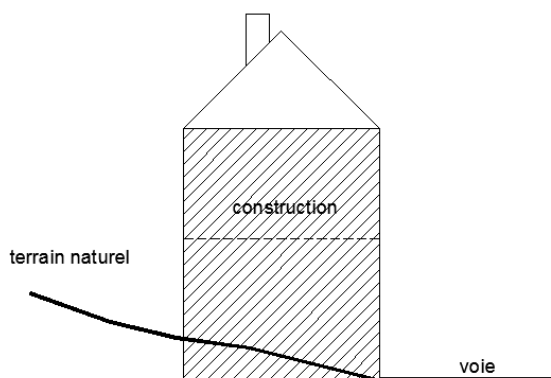


Figure 2

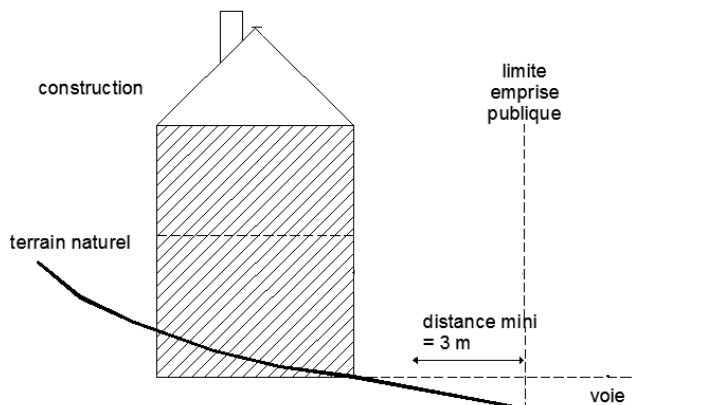
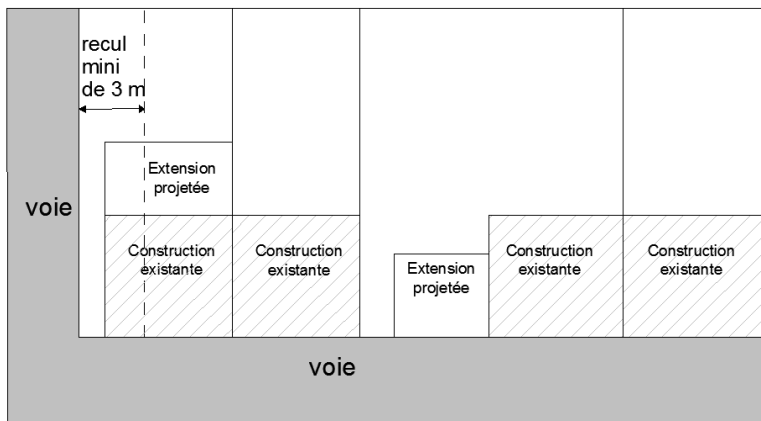


Figure 3

Dans le cas d'une extension, cette dernière doit être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure 3).



Dispositions particulières à l'ensemble de la zone :

Pour les terrains en surplomb des voies, les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone U1 et le secteur U1s :

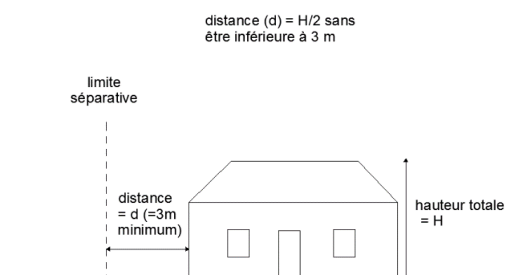
Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives (figure 1),

Pour les autres faces qui ne sont pas établies en limite séparative, le recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1



Figure 2

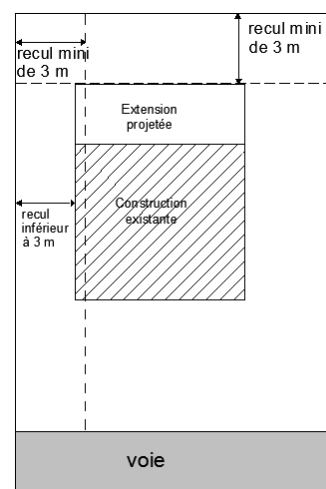


Dans le cas d'une extension d'un bâtiment situé à une distance inférieure aux reculs précédents, cette dernière est autorisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul (figure ci-contre).

Les constructions et les clôtures doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux berges des fossés.

Dans le secteur U1a :

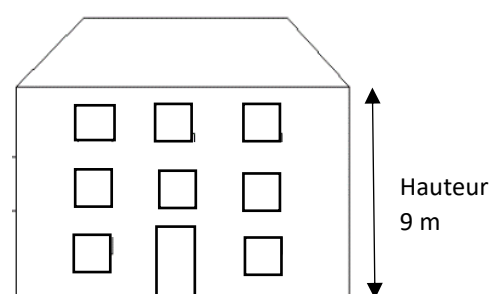
Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre (figure 1).



Hauteur

Dans la zone U1 :

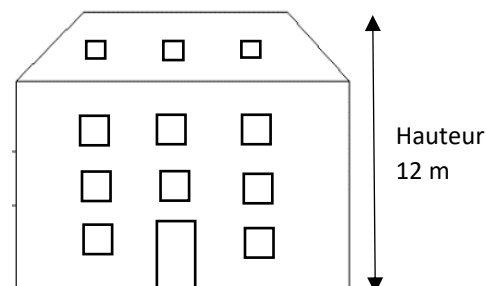
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (R+2). (Figure ci-contre).



Dans les secteurs U1a et U1s :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit (R+2+ comble). (Figure ci-contre).

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.



Dispositions particulières à l'ensemble de la zone :

Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible.

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

Emprise au sol et densité

Non réglementé

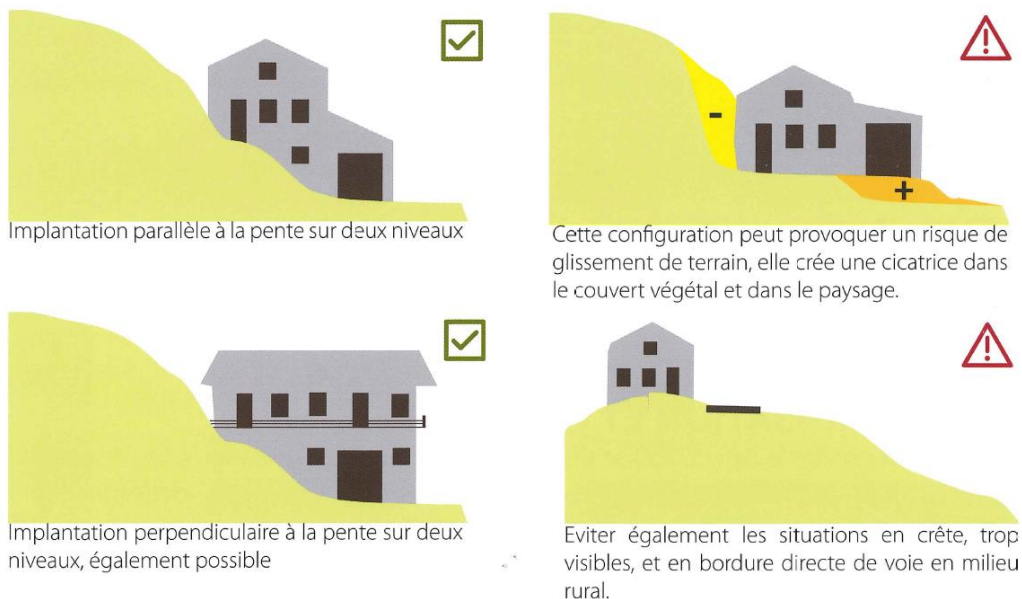
B2) Zone U1 et secteurs U1a et U1s : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités à 200 m³ par construction (cf schémas ci-dessous).

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



Les travaux sur les constructions existantes à protéger doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les enduits et couvertures doivent être identiques à ceux d'origine.
- La modification ou la création d'ouvertures devra être en harmonie architecturale avec les ouvertures existantes (matériaux et dimensions)

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être en harmonie avec le contexte urbain environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades

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

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés sauf en cas d'impossibilité technique ou d'éléments trop endommagés.

Les éléments techniques (groupe pompe à chaleur, paraboles...) ne doivent pas être impactant depuis le domaine public.

Les coffrets des volets roulants en saillie ne doivent pas être apparents depuis le domaine public.

Le réseau électrique doit être établi en souterrain ou à défaut en façade intégré au bâti.

Les teintes des enduits, menuiseries et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe.

Les toitures

Les nouvelles couvertures devront être en harmonie avec les toitures des constructions environnantes tant par les matériaux que par leur aspect, leur pente et leur teinte.

Les toitures doivent comporter un dispositif de collecte des eaux pluviales. **Les toitures monopentes sont interdites à l'exception des vérandas, des appentis sur pignon ou des toitures végétalisées.**

Les toitures seront recouvertes en ardoise ou imitation ardoise (teinte sombre et mate, plat), sauf pour les ouvertures de toits, vérandas, panneaux solaires etc...qui devront s'intégrer au contexte patrimonial et paysager.

Les éverites et bac acier type bardage sont interdits.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture pourra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les clôtures

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

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,80 m sur rue.

Dispositions particulières :

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

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non réglementé.

B3) Zone U1 et secteurs U1a et U1s : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires. Les essences figurant sur la liste des plantes allergènes et invasives sont interdites.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements sont limités à 2 mètres de hauteur.

Eléments de paysages

Les haies et arbres remarquables doivent être conservés.

Eaux pluviales

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille...). Un passage pour la petite faune doit être réalisé.
- Les haies et ripisylves doivent être conservées. Pour les haies, leur suppression peut être autorisée sous réserve d'une replantation équivalente.

B4) Zone U1 et secteurs U1a et U1s : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

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

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services
- 2 places de stationnement pour les activités artisanales

Le pétitionnaire est dispensé de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour les constructions à destination de l'habitation, le stationnement devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et réhabilitations des constructions existantes.

Pour les immeubles de plus de 3 logements il est imposé la création d'un espace réservé pour le stationnement des vélos et poussettes à raison d'au moins une place par logement. Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un local abrité et fermé.

C) Zone U1 et secteurs U1a et U1s : Équipement et réseaux

C1) Zone U1 et secteurs U1a et U1s : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes. Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

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

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des personnes à mobilité réduite.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone U1 et secteurs U1a et U1s : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Pour les eaux usées non domestiques un prétraitement est imposé avant rejet au réseau d'assainissement.

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou à défaut dans les fossés existants.

Communications électroniques

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

III. ZONE URBAINE (Zone U2 et secteur U2r)

A) Zone U2 et secteur U2r : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone U2 et secteur U2r : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions

Dans la zone U2 :

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		
	hébergement		
commerce et activités de service	artisanat		X
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique		
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs		
autres équipements recevant du public			
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Dans le secteur U2r :

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		X
	hébergement		X
commerce et activités de service	artisanat	X	
	commerce de détail	X	
	restauration	X	
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma	X	
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement	X	
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles	X	
	équipements sportifs	X	
autres équipements recevant du public	X		
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	
	entrepôt	X	
	bureau	X	
	centre de congrès et d'exposition	X	

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

Dans la zone U2 :

- La surface des bâtiments d'activité artisanale est limitée à 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans le secteur U2r :

- Les logements de fonction sont limités à 100 m² de surface de plancher.
- Les hébergements sont destinés à l'accueil des personnes âgées.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones inondables :

Les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A2) Zone U2 et secteur U2r: Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

Dans la zone U2 :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulotte ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Dans la zone inondable, les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

Dans la zone U2 :

- Les activités artisanales doivent être compatibles avec l'habitat (nuisance sonore, olfactive, vibration).
- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet et être limités à 200 m³ par construction.
- La suppression des éléments du patrimoine protégés sont soumis à permis de démolir.

A3) Zone U2 et secteur U2r: Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé.

Mixité sociale

Non règlementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non règlementé.

Règles différenciées selon les niveaux

Non règlementé.

B) Zone U2 et secteur U2r: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone U2 et secteur U2r: Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques (figure 1) ou à une distance de 3 mètres minimum de l'emprise publique (figure 2).

Figure 1

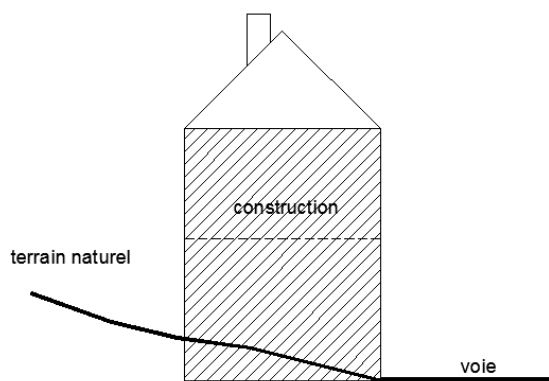
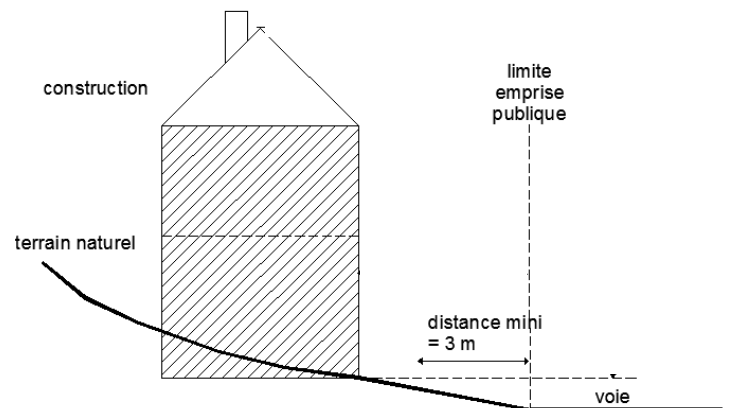
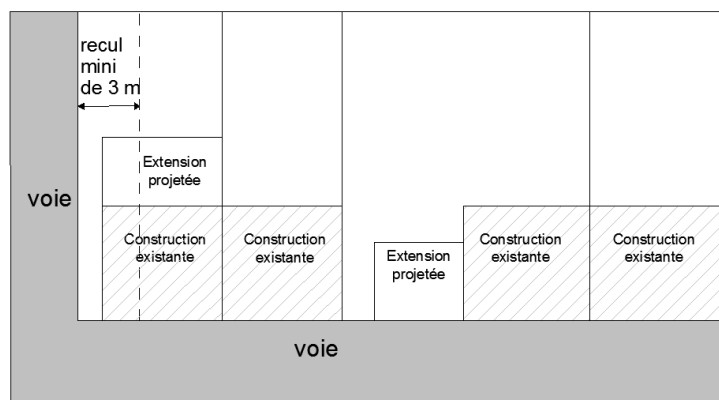


Figure 2



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



Dispositions particulières :

Sur les terrains en surplomb des voies, les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

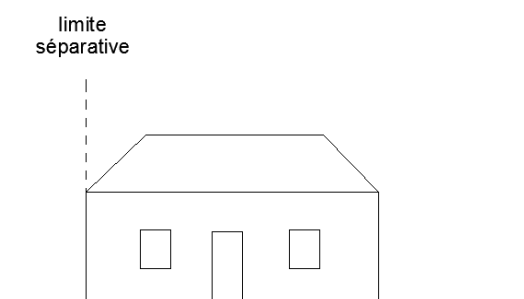
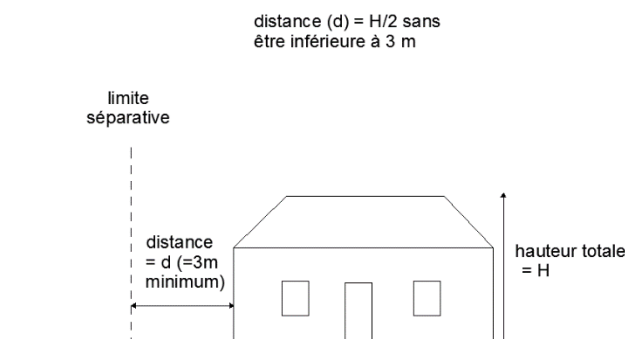
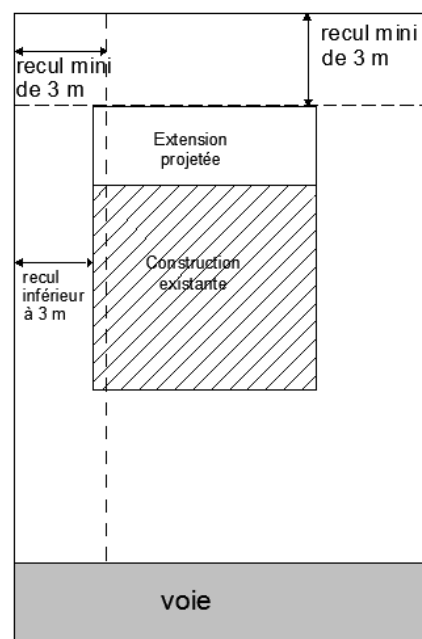


Figure 2



Dans le cas d'une extension d'un bâtiment situé à une distance inférieure aux reculs précédents, cette dernière est autorisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul (figure ci-contre).

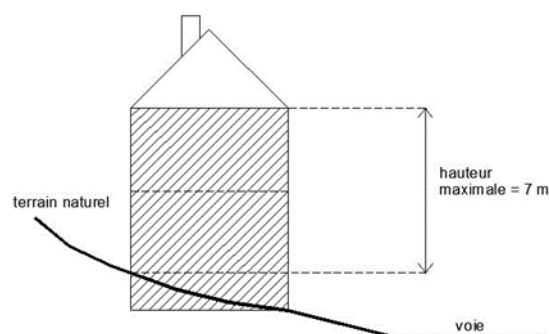
Les constructions et les clôtures doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux berges des fossés.



Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (R+1). (Figure ci-contre)

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.



A l'aplomb des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 5 m du sol naturel au sommet de la construction (Figure ci-contre).

Les toitures terrasses sont limitées à 7 m au sommet de la construction.



Dispositions particulières :

Dans le cas d'une construction existante plus haute située à plus de 3 m de la limite séparative, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible.

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

Emprise au sol et densité

Non réglementé

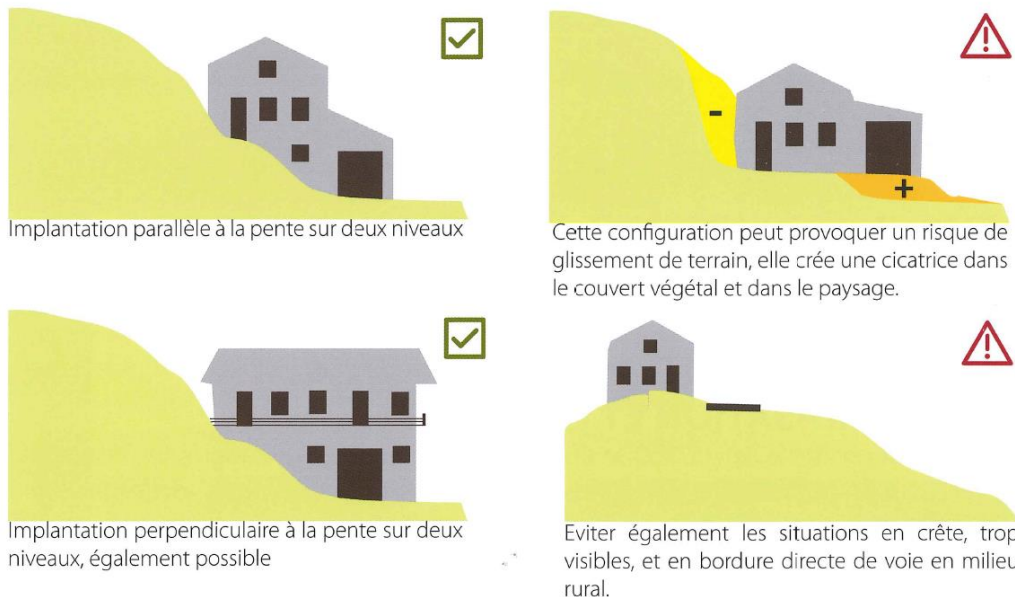
B2) Zone U2 et secteur U2r: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités à 200 m³ par construction (cf schémas ci-dessous).

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



Les travaux sur les constructions existantes à protéger doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les enduits et couvertures doivent être identiques à ceux d'origine.
- La modification ou la création d'ouvertures devra être en harmonie architecturale avec les ouvertures existantes (matériaux et dimensions)

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être en harmonie avec le contexte urbain environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades

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

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre, etc...) seront conservés et restaurés sauf en cas d'impossibilité technique ou d'éléments trop endommagés.

Les coffrets des volets roulants en saillie ne doivent pas être apparents depuis le domaine public.

Les éléments techniques (groupe pompe à chaleur, paraboles...) ne doivent pas être impactant depuis le domaine public.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe.

Les toitures

Les nouvelles couvertures devront être en harmonie avec les toitures des constructions environnantes tant par les matériaux que par leur aspect, leur pente et leur teinte.

Les toitures doivent comporter un dispositif de collecte des eaux pluviales. **Les toitures monopentes sont interdites à l'exception des vérandas, des appentis sur pignon ou des toitures végétalisées.**

Les toitures seront recouvertes en ardoise ou imitation ardoise (teinte sombre et mate, plat), sauf pour les ouvertures de toits, vérandas, panneaux solaires etc...qui devront s'intégrer au contexte patrimonial et paysager.

Les éverites et bac acier type bardage sont interdits.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture pourra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les clôtures

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

La hauteur des murs de clôture mesurée du sol naturel au sommet du mur est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,2 m sur rue sauf sur les abords du portail d'accès.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,80 m sur rue.

Dispositions particulières :

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

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non réglementé

B3) Zone U2 et secteur U2r : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées des parcelles de plus de 1000 m² devront représentées au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires. Les essences figurant sur la liste des plantes allergènes et invasives sont interdites.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements sont limités à 2 mètres de hauteur.

Dans les lotissements et groupes d'habitations de plus de 10 lots ou logements, il est imposé la plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Eléments de paysages

Les arbres d'alignement identifiés doivent être conservés.

Eaux pluviales

Lorsque les eaux pluviales ne sont pas infiltrées sur le terrain, toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes.

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille...). Un passage pour la petite faune doit être réalisé.
- Les haies et ripisylves doivent être conservées. Pour les haies, leur suppression peut être autorisée sous réserve d'une replantation équivalente.

B4) Zone U2 et secteur U2r : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

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

- 1 place de stationnement par logement

-1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier

-1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration

-1 place de stationnement pour 2 lits pour les constructions à usage de maison de retraite

-2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services

-2 places de stationnement pour les activités artisanales

Pour les constructions à destination de l'habitation, le stationnement devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

C) Zone U2 et secteur U2r: Équipement et réseaux

C1) Zone U2 et secteur U2r : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes. Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

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

Les accès doivent être regroupés au maximum sauf en cas de contraintes topographiques ou de visibilité.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des personnes à mobilité réduite.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone U2 et secteur U2r : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Pour les eaux usées non domestiques un prétraitement est imposé avant rejet au réseau d'assainissement.

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques (manque de place, géologie, pente...), les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

IV. ZONE URBAINE (Zone U3)

A) Zone U3 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone U3 : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		
	hébergement		
commerce et activités de service	artisanat		X
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique		
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs		
autres équipements recevant du public			
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

- La surface des bâtiments d'activité artisanale est limitée à 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones inondables :

Les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A2) Zone U3 : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.

- Le stationnement de caravanes, roulottes ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Dans la zone inondable, les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les activités artisanales doivent être compatibles avec l'habitat (nuisance sonore, olfactive, vibration).
- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet et être limités à 200 m³ par construction.
- La suppression des éléments du patrimoine protégés sont soumis à permis de démolir.

A3) Zone U3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non réglementé.

Mixité sociale

Non réglementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non réglementé.

Règles différenciées selon les niveaux

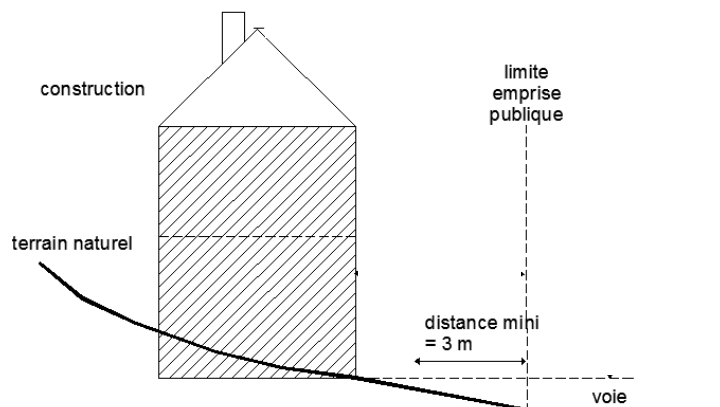
Non réglementé.

B) Zone U3 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

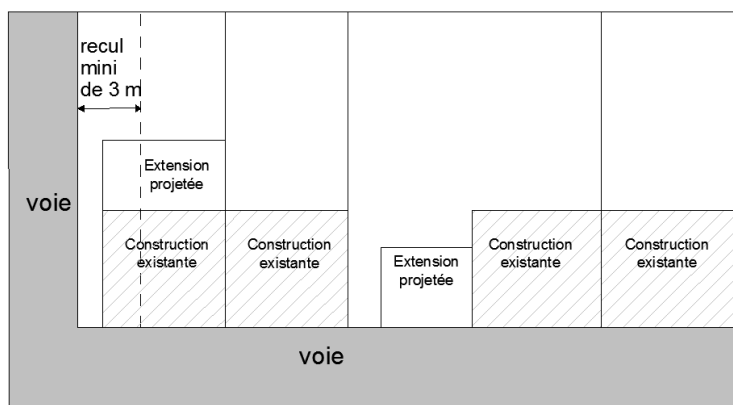
B1) Zone U3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise publique (figure ci-contre).



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



Dispositions particulières :

Pour les terrains en surplomb des voies, les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

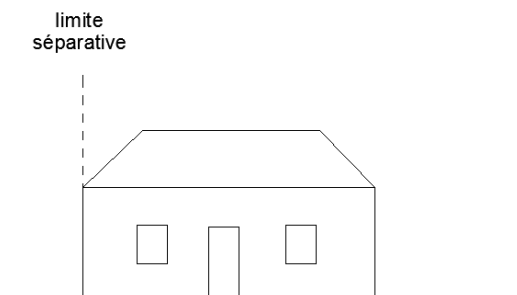
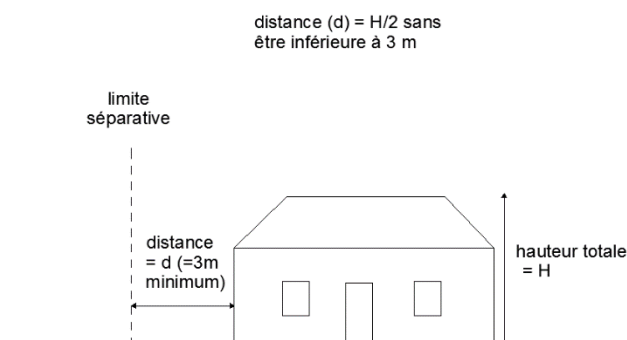
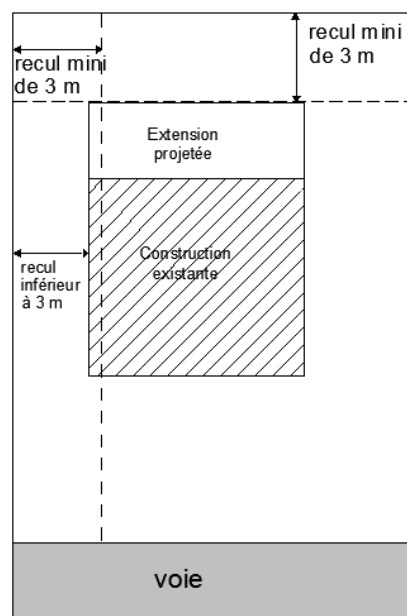


Figure 2



Dans le cas d'une extension d'un bâtiment situé à une distance inférieure aux reculs précédents, cette dernière est autorisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul (figure ci-contre).

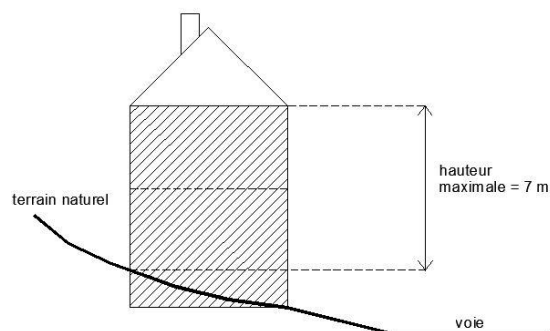
Les constructions et les clôtures doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux berges des fossés.



Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (R+1). (Figure ci-contre).

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.



A l'aplomb des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 5 m du sol naturel au sommet de la construction (Figure ci-contre).



Les toitures terrasses sont limitées à 7 m au sommet de la construction.

Dispositions particulières :

Dans le cas d'une construction existante plus haute située à plus de 3 m de la limite séparative, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible.

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

Emprise au sol et densité

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

B2) Zone U3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités à 200 m³ par construction (cf schémas ci-dessous).

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



Implantation parallèle à la pente sur deux niveaux



Cette configuration peut provoquer un risque de glissement de terrain, elle crée une cicatrice dans le couvert végétal et dans le paysage.



Implantation perpendiculaire à la pente sur deux niveaux, également possible



Eviter également les situations en crête, trop visibles, et en bordure directe de voie en milieu rural.

Les travaux sur les constructions existantes à protéger doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les enduits et couvertures doivent être identiques à ceux d'origine.
- La modification ou la création d'ouvertures devra être en harmonie architecturale avec les ouvertures existantes (matériaux et dimensions)

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être en harmonie avec le contexte urbain environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades

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

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés sauf en cas d'impossibilité technique ou d'éléments trop endommagés.

Les coffrets des volets roulants en saillie ne doivent pas être apparents depuis le domaine public.

Les éléments techniques (groupe pompe à chaleur, paraboles...) ne doivent pas être impactant depuis le domaine public.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

Les toitures

Les nouvelles couvertures devront être en harmonie avec les toitures des constructions environnantes tant par les matériaux que par leur aspect, leur pente et leur teinte.

Les toitures doivent comporter un dispositif de collecte des eaux pluviales. **Les toitures monopentes sont interdites à l'exception des vérandas, des appentis sur pignon ou des toitures végétalisées.**

Les toitures seront recouvertes en ardoise ou imitation ardoise (teinte sombre et mate, plat), sauf pour les ouvertures de toits, vérandas, panneaux solaires etc...qui devront s'intégrer au contexte patrimonial et paysager.

Les éverites et bac acier type bardage sont interdits.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture pourra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les clôtures

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

La hauteur des murs de clôture mesurée du sol naturel au sommet du mur est limitée à 2 m en limite séparative et à 0,8 m sur rue sauf sur les abords du portail d'accès.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,80 m sur rue.

Dispositions particulières :

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

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non réglementé

B3) Zone U3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées des parcelles de plus de 1000 m² devront représentées au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires. Les essences figurant sur la liste des plantes allergènes et invasives sont interdites.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 2 mètres de hauteur.

Eléments de paysages

Les haies et arbres remarquables identifiés doivent être conservés.

Eaux pluviales

Lorsque les eaux pluviales ne sont pas infiltrées sur le terrain, toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes.

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille...). Un passage pour la petite faune doit être réalisé.
- Les haies et ripisylves doivent être conservées. Pour les haies, leur suppression peut être autorisée sous réserve d'une replantation équivalente.

B4) Zone U3 : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

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

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services
- 2 places de stationnement pour les activités artisanales

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux changements de destination et aux extensions et réhabilitations des constructions existantes.

Pour les constructions à destination de l'habitation, le stationnement devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

C) Zone U3 : Équipement et réseaux

C1) Zone U3 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes. Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

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

Les accès doivent être regroupés au maximum sauf en cas de contraintes topographiques ou de visibilité.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des personnes à mobilité réduite.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone U3 : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques (manque de place, géologie, pente...), les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

V. ZONE URBAINE (Zone U4)

A) Zone U4 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone U4 : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		
	hébergement		
commerce et activités de service	artisanat		X
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique		
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs		
autres équipements recevant du public			
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

- Les logements doivent être secondaires ou occasionnels et comporter une surface de plancher inférieure à 150 m².
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones inondables :

Les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A2) Zone U4 : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulottes ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Dans la zone inondable, les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet et être limités à 200 m³ par construction.
- La suppression des éléments du patrimoine protégés sont soumis a permis de démolir.

A3) Zone U4 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé.

Mixité sociale

Non règlementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non règlementé.

Règles différenciées selon les niveaux

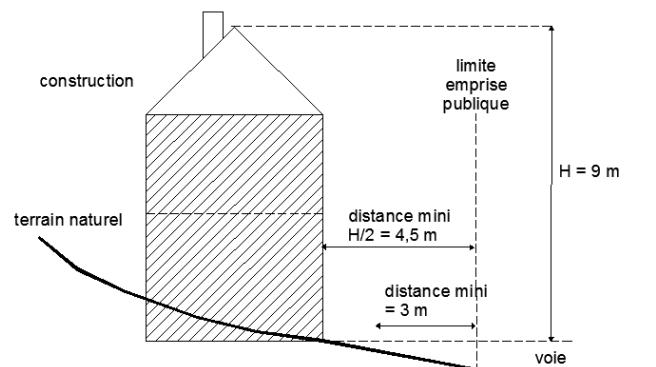
Non règlementé.

B) Zone U4 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

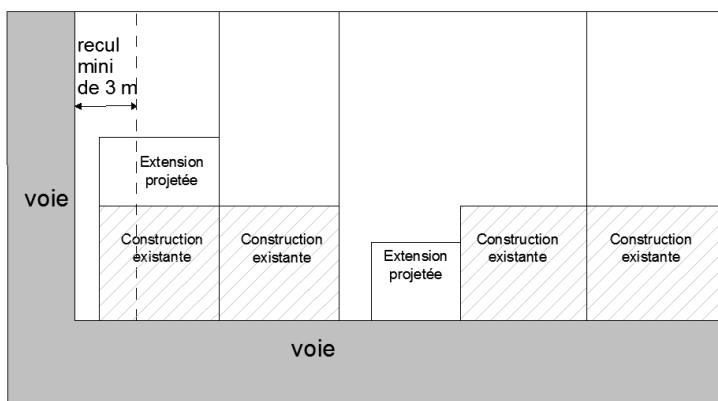
B1) Zone U4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à une distance de 3 mètres minimum de l'emprise publique (figure ci-contre).



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



Dispositions particulières :

Sur les terrains en surplomb des voies, les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

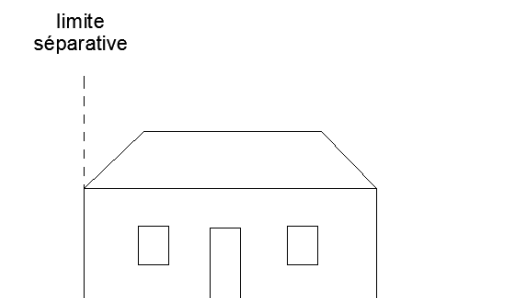
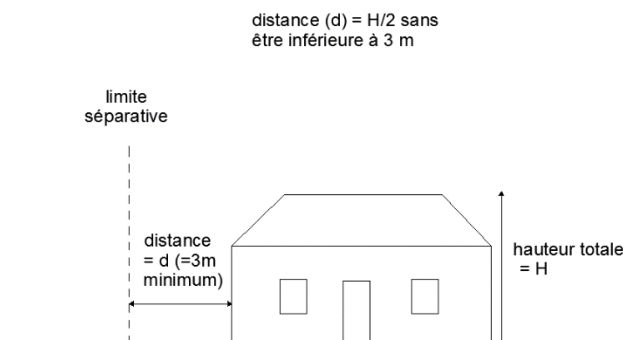
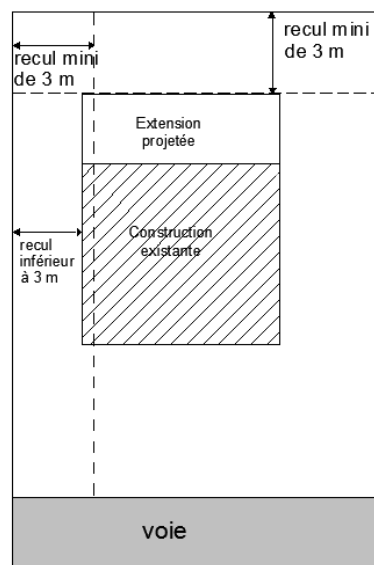


Figure 2



Dans le cas d'une extension d'un bâtiment situé à une distance inférieure aux reculs précédents, cette dernière est autorisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul (figure ci-contre).

Les constructions et les clôtures doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux berges des fossés.



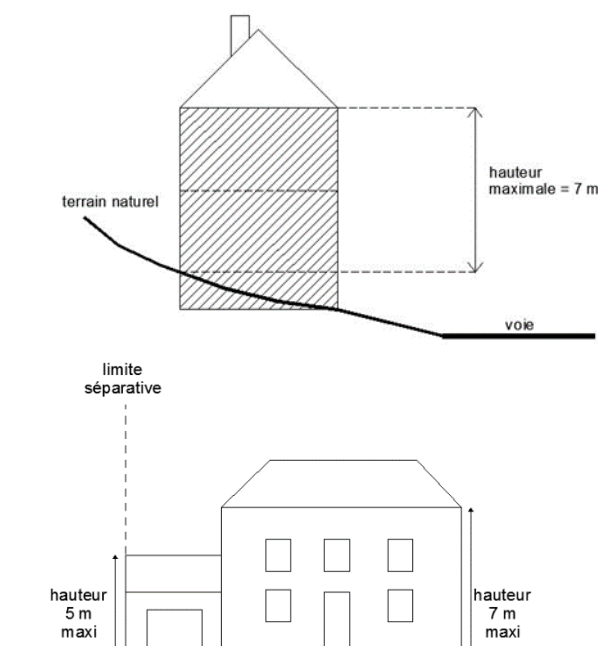
Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (R+1). (Figure ci-contre)

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

A l'aplomb des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 5 m du sol naturel au sommet de la construction (Figure ci-contre).

Les toitures terrasses sont limitées à 7 m au sommet de la construction.



Dispositions particulières :

Dans le cas d'une construction existante plus haute située à plus de 3 m de la limite séparative, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible.

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

Emprise au sol et densité

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle.

B2) Zone U4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

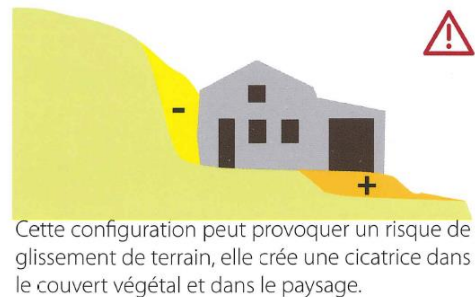
Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités à 200 m³ par construction (cf schémas ci-dessous).

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



Implantation parallèle à la pente sur deux niveaux



Cette configuration peut provoquer un risque de glissement de terrain, elle crée une cicatrice dans le couvert végétal et dans le paysage.



Implantation perpendiculaire à la pente sur deux niveaux, également possible



Eviter également les situations en crête, trop visibles, et en bordure directe de voie en milieu rural.

Les travaux sur les constructions existantes à protéger doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les enduits et couvertures doivent être identiques à ceux d'origine.
- La modification ou la création d'ouvertures devra être en harmonie architecturale avec les ouvertures existantes (matériaux et dimensions)

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être en harmonie avec le contexte urbain environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades

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

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...)

seront conservés et restaurés sauf en cas d'impossibilité technique ou d'éléments trop endommagés.

Les coffrets des volets roulants en saillie ne doivent pas être apparents depuis le domaine public.

Les éléments techniques (groupe pompe à chaleur, paraboles...) ne doivent pas être impactant depuis le domaine public.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe.

Les toitures

Les nouvelles couvertures devront être en harmonie avec les toitures des constructions environnantes tant par les matériaux que par leur aspect, leur pente et leur teinte.

Les toitures doivent comporter un dispositif de collecte des eaux pluviales. **Les toitures monopentes sont interdites à l'exception des vérandas, des appentis sur pignon ou des toitures végétalisées.**

Les toitures seront recouvertes en ardoise ou imitation ardoise (teinte sombre et mate, plat), sauf pour les ouvertures de toits, vérandas, panneaux solaires etc...qui devront s'intégrer au contexte patrimonial et paysager.

Les éverites et bac acier type bardage sont interdits.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture pourra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les clôtures

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

Les murs de clôture sont interdits.

La hauteur des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 1,8 m.

Dispositions particulières :

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

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non réglementé

B3) Zone U4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées des parcelles de plus de 1000 m² devront représentées au moins 50% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires. Les essences figurant sur la liste des plantes allergènes et invasives sont interdites.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 2 mètres de hauteur.

Eléments de paysages

Les haies et arbres remarquables identifiés doivent être conservés.

Eaux pluviales

Lorsque les eaux pluviales ne sont pas infiltrées sur le terrain, toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes.

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille...). Un passage pour la petite faune doit être réalisé.
- Les haies et ripisylves doivent être conservées. Pour les haies, leur suppression peut être autorisée sous réserve d'une replantation équivalente.

B4) Zone U4 : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

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

Pour les constructions à destination de l'habitation, le stationnement devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

C) Zone U4 : Équipement et réseaux

C1) Zone U4 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes. Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

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

Les accès doivent être regroupés au maximum sauf en cas de contraintes topographiques ou de visibilité.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des personnes à mobilité réduite.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone U4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Pour les eaux usées non domestiques un prétraitement est imposé avant rejet au réseau d'assainissement.

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques (manque de place, géologie, pente...), les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans les fossés.

Communications électroniques

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

VI. ZONE URBAINE (Zone UX)

A) Zone UX : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone UX : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		X
	hébergement	X	
commerce et activités de service	artisanat		
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma	X	
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs	X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements recevant du public		
	industrie		
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

- Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- La réhabilitation et l'extension des habitations existantes limitée à 30 % de la surface de plancher existante ainsi que les annexes est possible.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones inondables :

Les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A2) Zone UX : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet.
- Dans la zone inondable, les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

Non réglementé

A3) Zone UX : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

La réhabilitation et l'extension des habitations existantes limitée à 30 % de la surface de plancher existante ainsi que les annexes sont possibles.

Mixité sociale :

Non réglementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non réglementé

Règles différenciées selon les niveaux :

Non réglementé

B) Zone UX : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone UX : Volumétrie et implantation des constructions

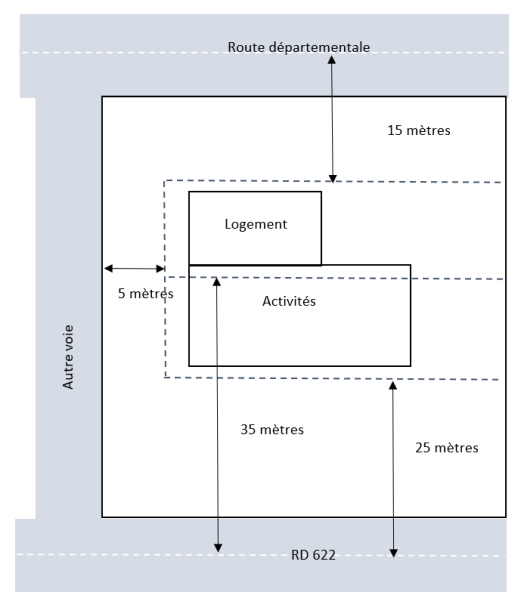
Implantation par rapport aux voies :

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 mètres minimum de l'axe de la RD 622 pour les logements de fonction et à 25 mètres minimum de l'axe de la RD 622 pour les autres destinations.

Ce recul ne s'impose pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,



- aux réseaux d'intérêt public.

-15 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales.

-5 mètres minimum de l'emprise publique des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui peuvent s'implanter dans le prolongement du bâtiment existant sans diminuer le recul vis-à-vis des voies.

Dispositions particulières :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

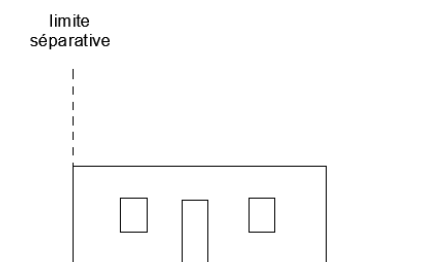
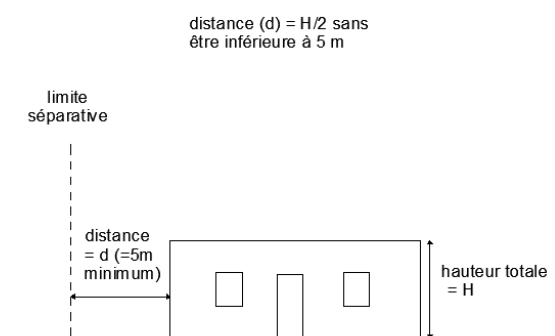
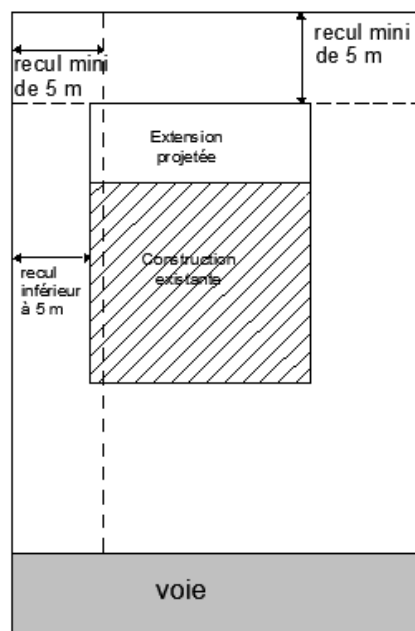


Figure 2



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).

Les constructions et les clôtures doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux berges des fossés.



Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres pour les bâtiments d'activité (figure 1) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et 7 mètres pour les logements de fonctions (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des habitations est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

Figure 1

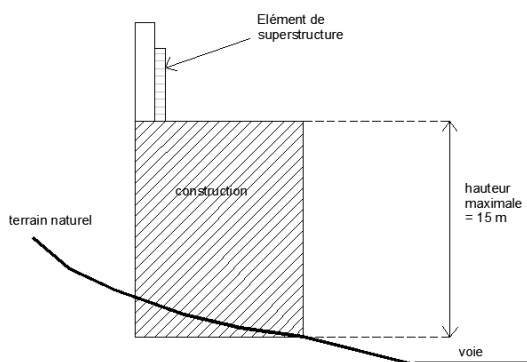
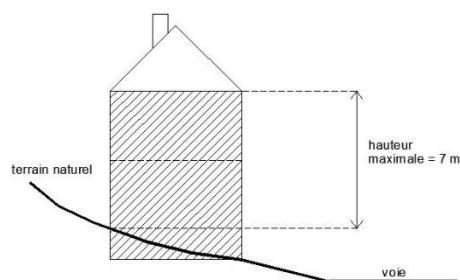


Figure 2



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, ...).

Dispositions particulières :

Dans le cas d'une construction existante plus haute située à plus de 5 mètres des limites séparatives, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible.

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

Emprise au sol et densité :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la surface de la parcelle.

B2) Zone UX : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

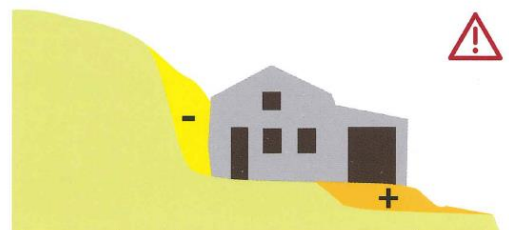
Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain (cf schémas ci-dessous).

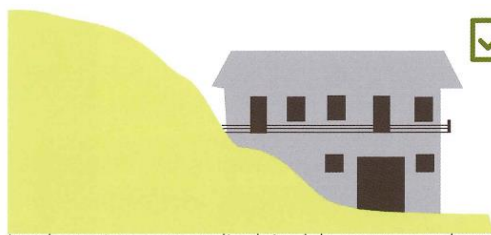
Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



Implantation parallèle à la pente sur deux niveaux



Cette configuration peut provoquer un risque de glissement de terrain, elle crée une cicatrice dans le couvert végétal et dans le paysage.



Implantation perpendiculaire à la pente sur deux niveaux, également possible



Eviter également les situations en crête, trop visibles, et en bordure directe de voie en milieu rural.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades :

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

Ouvrages annexes - dépôt d'ordures :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué.

Les toitures :

Les monopentes sont interdites à l'exception des toitures terrasses ou végétalisées.

Les clôtures :

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

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,...). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

-qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès

-qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès

-qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Dispositions particulières :

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

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non réglementé

B3) Zone UX : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 10% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires. Les essences figurant sur la liste des plantes allergènes et invasives sont interdites.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements sont limités à 2 mètres de hauteur.

Eléments de paysages :

Non règlementé

Eaux pluviales :

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques :

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille...). Un passage pour la petite faune doit être réalisé.
- Les haies et ripisylves doivent être conservées. Pour les haies, leur suppression peut être autorisée sous réserve d'une replantation équivalente.

B4) Zone UX : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Les constructions doivent disposer d'au minimum 1 place de stationnement vélo pour 100 m² de surface de plancher de bureaux, commerces et services et 1 place de stationnement vélo pour 200 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité artisanale et industrielle.

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

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services
- 2 places de stationnement pour les activités artisanales de moins de 100 m² de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche de 100 m² supplémentaire

-1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher pour les entrepôts et les activités industrielles.

Au-delà de 10 places de stationnement créés, 10% de ces places de stationnement devront être équipés de bornes de recharge électrique.

C) Zone UX : Équipement et réseaux

C1) Zone UX : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes. Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone UX : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

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

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

Pour les eaux usées non domestiques un prétraitement est imposé avant rejet au réseau d'assainissement.

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

Eaux pluviales :

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

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

VII. ZONE URBAINE (Zone UC)

A) Zone UC : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone UC : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		X
	hébergement	X	
commerce et activités de service	artisanat		
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique	X	
	cinéma	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs	X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements recevant du public		
	industrie	X	
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones inondables :

Les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A2) Zone UC : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet.
- La réhabilitation et l'extension des habitations existantes limitée à 30 % de la surface de plancher existante ainsi que les annexes est possible.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Non règlementé

A3) Zone UC : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non règlementé

Mixité sociale :

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux :

Non règlementé

B) Zone UC : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone UC : Volumétrie et implantation des constructions

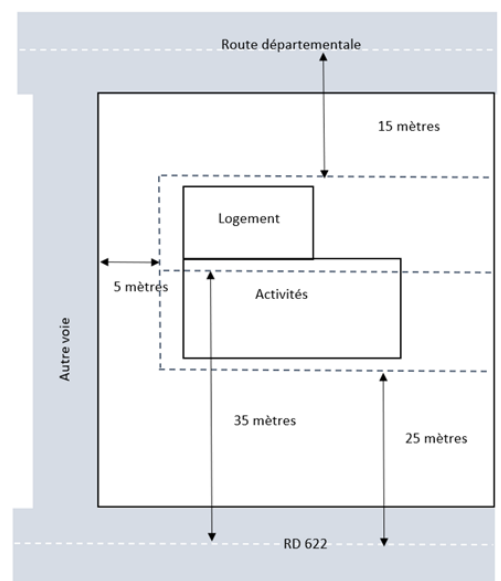
Implantation par rapport aux voies :

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 mètres minimum de l'axe de la RD 622 pour les logements de fonction et à 25 mètres minimum de l'axe de la RD 622 pour les autres destinations.

Ce recul ne s'impose pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,



- aux réseaux d'intérêt public.

-15 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales.

-5 mètres minimum de l'emprise publique des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui peuvent s'implanter dans le prolongement du bâtiment existant sans diminuer le recul vis-à-vis des voies.

Dispositions particulières :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

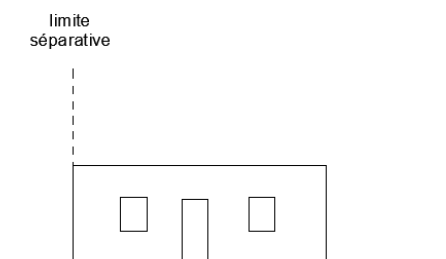
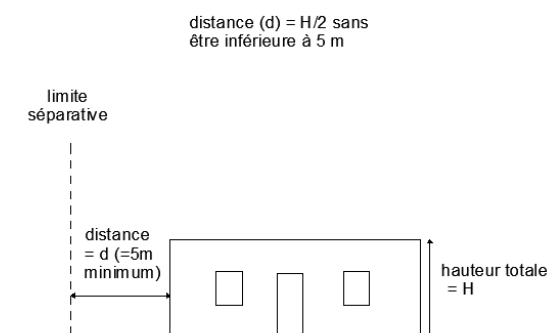
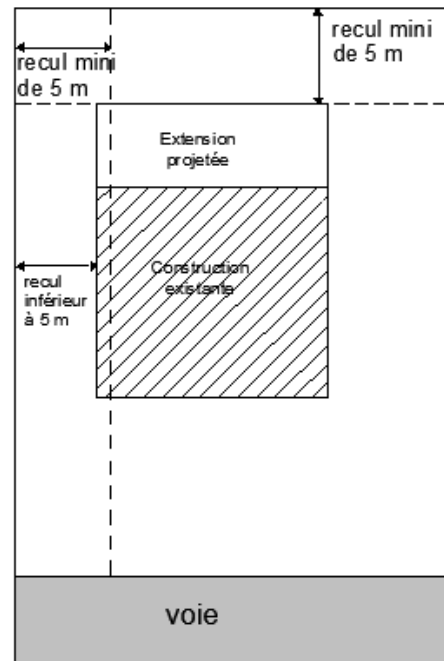


Figure 2



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).

Les constructions et les clôtures doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux berges des fossés.



Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres pour les bâtiments d'activité (figure 1) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et 7 mètres pour les logements de fonctions (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égoût du toit. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des habitations est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

Figure 1

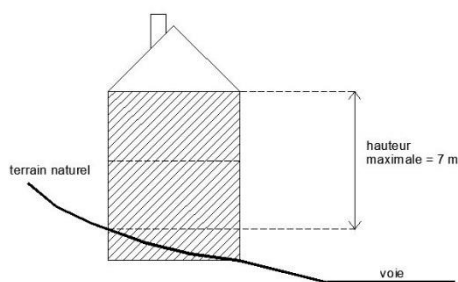
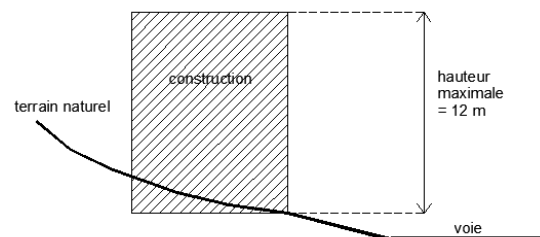


Figure 2



Dispositions particulières :

Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible.

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

Emprise au sol et densité :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 500 m² par activité.

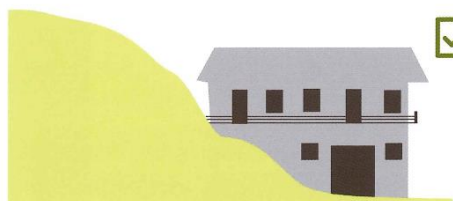
B2) Zone UC : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités (cf schémas ci-dessous)

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades :

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

Ouvrages annexes - dépôt d'ordures :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Les aires de dépôts et stockage de matériaux doivent être masqué par une haie vive d'essences locales en mélange.

Les toitures :

Les monopentes sont interdites à l'exception des toitures terrasses ou végétalisées.

Les clôtures :

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

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,...). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

-qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès

-qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès

-qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Dispositions particulières :

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

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non réglementé.

B3) Zone UC : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 10% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires. Les essences figurant sur la liste des plantes allergènes et invasives sont interdites.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 2 mètres de hauteur.

Eléments de paysages :

Non réglementé.

Eaux pluviales :

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques :

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille...). Un passage pour la petite faune doit être réalisé.
- Les haies et ripisylves doivent être conservées. Pour les haies, leur suppression peut être autorisée sous réserve d'une replantation équivalente.

B4) Zone UC : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Les constructions doivent disposer d'au minimum 1 place de stationnement vélo pour 100 m² de surface de plancher de bureaux, commerces et services et 1 place de stationnement vélo pour 200 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité artisanale.

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

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services
- 2 places de stationnement pour les activités artisanales de moins de 100 m² de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche de 100 m² supplémentaire
- 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher pour les entrepôts.

C) Zone UC : Équipement et réseaux

C1) Zone UC : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes. Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone UC : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

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

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

Pour les eaux usées non domestiques un prétraitement est imposé avant rejet au réseau d'assainissement.

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

Eaux pluviales :

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

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

VIII. ZONE URBAINE (Zone UE)

A) Zone UE : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone UE : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement	X	
	hébergement	X	
commerce et activités de service	artisanat	X	
	commerce de détail	X	
	restauration	X	
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	hébergement hôtelier et touristique	X	
	cinéma	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs		
	autres équipements recevant du public		
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	
	entrepôt	X	
	bureau	X	
	centre de congrès et d'exposition	X	

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones inondables :

Les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A2) Zone UE : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet.
- La réhabilitation et l'extension des habitations existantes limitée à 30 % de la surface de plancher existante ainsi que les annexes est possible.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

Non règlementé

A3) Zone UE : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non règlementé

Mixité sociale :

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux :

Non règlementé

B) Zone UE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone UE : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques (figure 1) ou à une distance de 3 mètres minimum de l'emprise publique (figure 2).

Figure 1

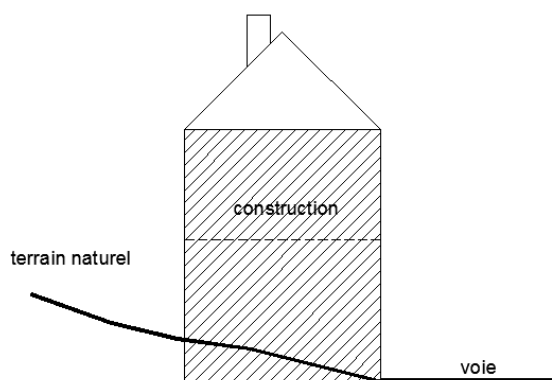
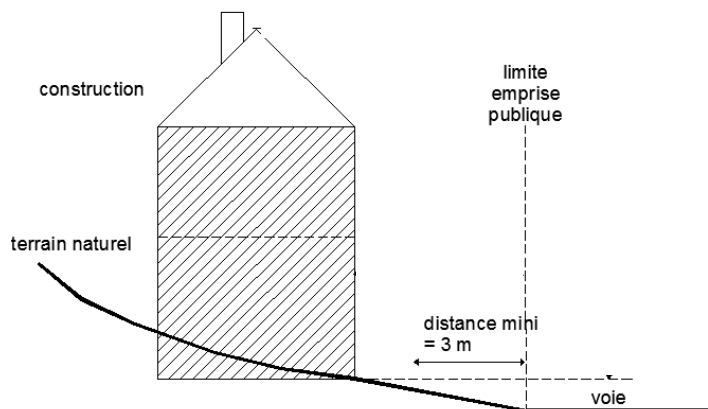
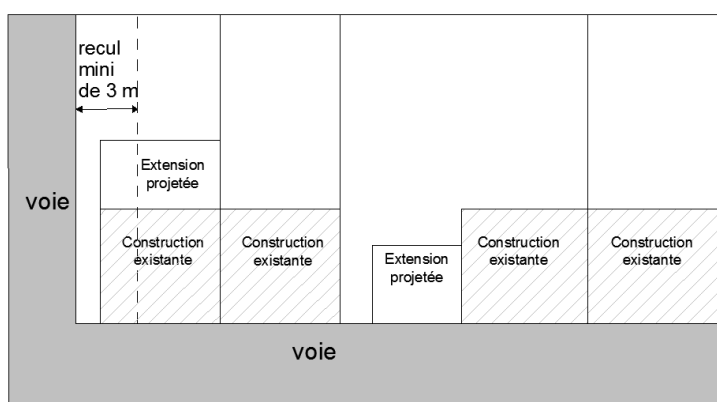


Figure 2



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



Dispositions particulières :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

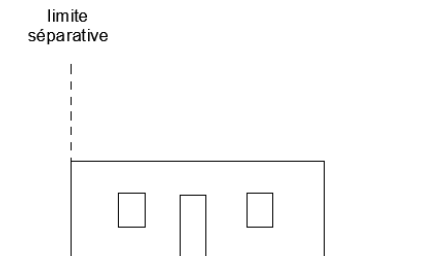
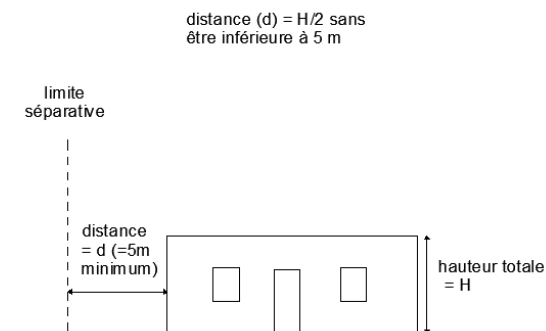
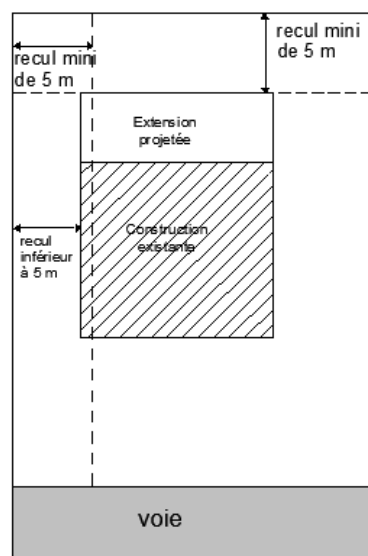


Figure 2



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).

Les constructions et les clôtures doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux berges des fossés.



Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres pour les bâtiments d'activité (figure 1) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et 7 mètres pour les logements de fonctions (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

Figure 1

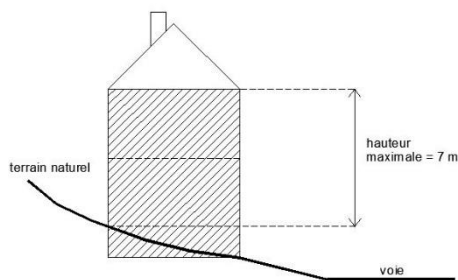
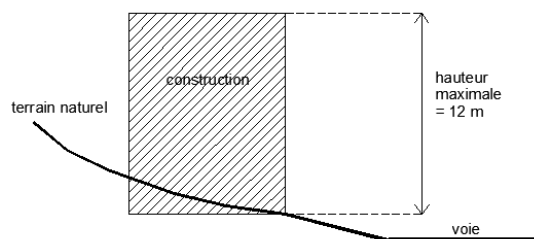


Figure 2



Dispositions particulières :

Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible.

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

Emprise au sol et densité :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la surface de la parcelle.

B2) Zone UE : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

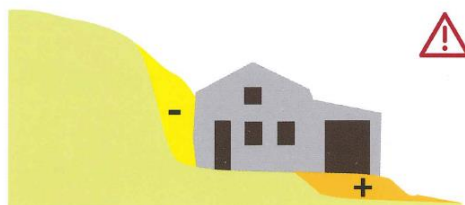
Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités à 200 m3 par construction (cf schémas ci-dessous).

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



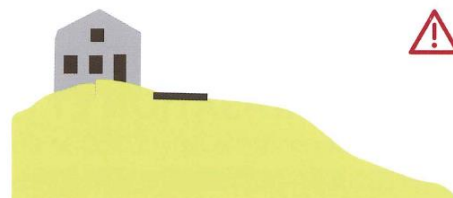
Implantation parallèle à la pente sur deux niveaux



Cette configuration peut provoquer un risque de glissement de terrain, elle crée une cicatrice dans le couvert végétal et dans le paysage.



Implantation perpendiculaire à la pente sur deux niveaux, également possible



Eviter également les situations en crête, trop visibles, et en bordure directe de voie en milieu rural.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades :

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

Ouvrages annexes - dépôt d'ordures :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué.

Les toitures :

Les monopentes sont interdites à l'exception des toitures terrasses ou végétalisées.

Les clôtures :

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

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,...). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

-qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès

-qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès

-qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Dispositions particulières :

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

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non réglementé

B3) Zone UE : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 10% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires. Les essences figurant sur la liste des plantes allergènes et invasives sont interdites.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 2 mètres de hauteur.

Eléments de paysages :

Non réglementé

Eaux pluviales :

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques :

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille...). Un passage pour la petite faune doit être réalisé.
- Les haies et ripisylves doivent être conservées. Pour les haies, leur suppression peut être autorisée sous réserve d'une replantation équivalente.

B4) Zone UE : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Les constructions doivent disposer d'au minimum 1 place de stationnement vélo pour 100 m² de surface de plancher de bureaux et services et 1 place de stationnement vélo pour 200 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'entrepôt.

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

-2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux et services.

-1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration

-1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher pour les entrepôts.

C) Zone UE : Équipement et réseaux

C1) Zone UE : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes. Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone UE : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

IX. ZONE URBAINE (Zone UL)

A) Zone UL : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone UL : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		X
	hébergement		
commerce et activités de service	artisanat		
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique		
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale	X	
	salles d'art et de spectacles		
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	équipements sportifs		
	autres équipements recevant du public		
	industrie	X	
	entrepôt	X	
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

- Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés. Un seul logement est autorisé par établissement.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones inondables :

Les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A2) Zone UL : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet.
- Dans la zone inondable, les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

Non règlementé

A3) Zone UL : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non règlementé

Mixité sociale :

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux :

Non règlementé

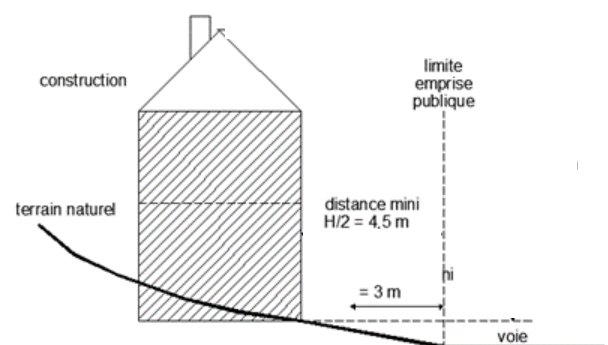
B) Zone UL : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone UL : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise publique au moins égale à 3 mètres de l'emprise publique (figure ci-contre).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui peuvent s'implanter dans le prolongement du bâtiment existant sans diminuer le recul vis-à-vis des voies.



Dispositions particulières :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

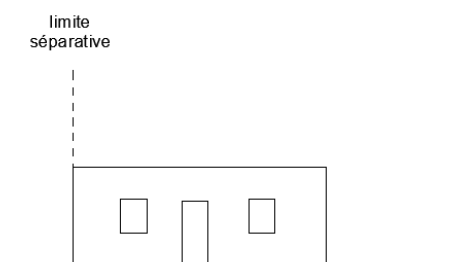
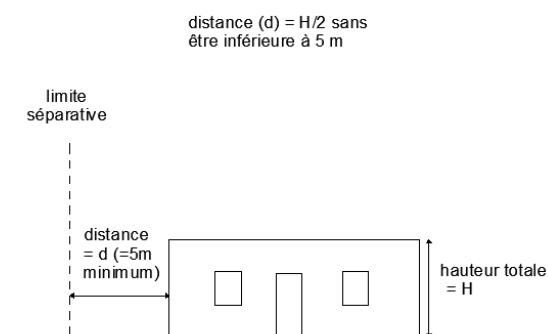
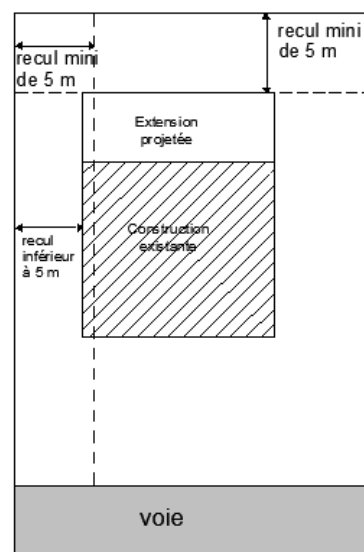


Figure 2



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).

Les constructions et les clôtures doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux berges des fossés.



Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres pour les bâtiments d'activité (figure 1) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et 7 mètres pour les logements de fonctions (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

Figure 1

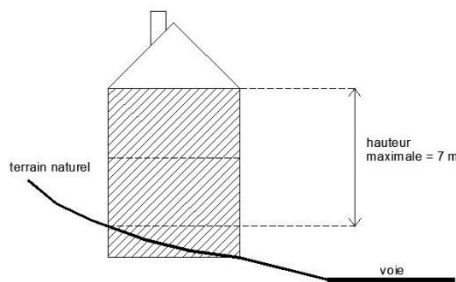
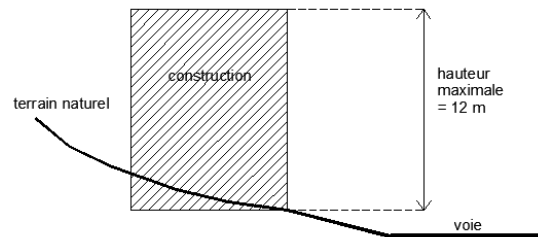


Figure 2



Dispositions particulières :

Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible.

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

Emprise au sol et densité :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

B2) Zone UL : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités à 200 m³ par construction (cf schémas ci-dessous).

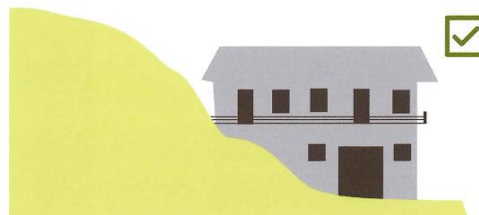
Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



Implantation parallèle à la pente sur deux niveaux



Cette configuration peut provoquer un risque de glissement de terrain, elle crée une cicatrice dans le couvert végétal et dans le paysage.



Implantation perpendiculaire à la pente sur deux niveaux, également possible



Eviter également les situations en crête, trop visibles, et en bordure directe de voie en milieu rural.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades :

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

Ouvrages annexes - dépôt d'ordures :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué.

Les toitures :

Les monopentes sont interdites à l'exception des toitures terrasses ou végétalisées.

Les clôtures :

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

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,...). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

-qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 1,20 m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès

-qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès

-qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Dispositions particulières :

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

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé.

B3) Zone UL : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 40% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires. Les essences figurant sur la liste des plantes allergènes et invasives sont interdites.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 2 mètres de hauteur.

Eléments de paysages :

Non règlementé

Eaux pluviales :

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques :

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille...). Un passage pour la petite faune doit être réalisé.
- Les haies et ripisylves doivent être conservées. Pour les haies, leur suppression peut être autorisée sous réserve d'une replantation équivalente.

B4) Zone UL : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Les constructions doivent disposer d'au minimum 1 place de stationnement vélo pour 100 m² de surface de plancher d'activité de loisirs.

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

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 1 place minimale par HLL ou emplacement de camping.

C) Zone UL : Équipement et réseaux

C1) Zone UL : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes. Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone UL : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

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

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

Pour les eaux usées non domestiques un prétraitement est imposé avant rejet au réseau d'assainissement.

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

Eaux pluviales :

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

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

X. ZONE A URBANISER (Zone AU1)

A) Zone AU1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone AU1 : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		
	hébergement		
commerce et activités de service	artisanat		X
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique		
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs		
autres équipements recevant du public			
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

- Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre la totalité de la zone.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.
- La surface des bâtiments d'activité artisanale est limitée à 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A2) Zone AU1 : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulotte ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Dans la zone inondable, les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les activités artisanales doivent être compatibles avec l'habitat (nuisance sonore, olfactive, vibration).
- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet et être limités à 200 m³ par construction.
- La suppression des éléments du patrimoine protégés sont soumis à permis de démolir.

A3) Zone AU1 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé.

Mixité sociale

Non règlementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non règlementé.

Règles différenciées selon les niveaux

Non règlementé.

B) Zone AU1 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone AU1 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques (figure 1) ou à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure 2).

Figure 1

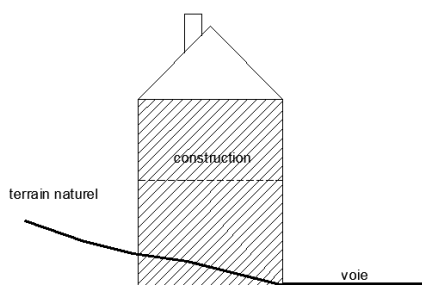
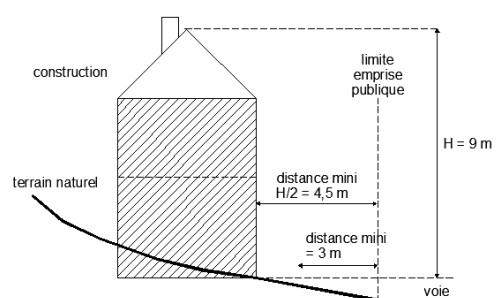


Figure 2



- Sur les terrains en surplomb des voies, les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

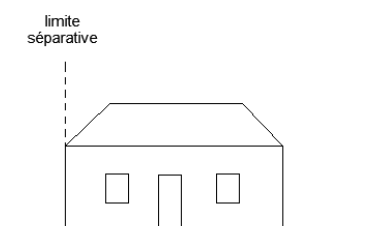
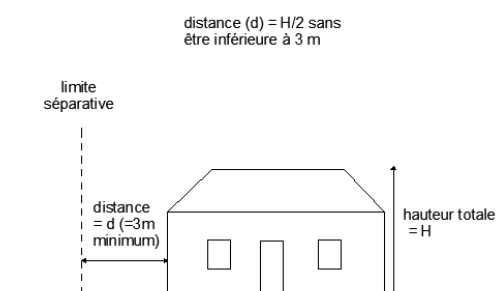


Figure 2



Les constructions et les clôtures doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux berges des fossés.

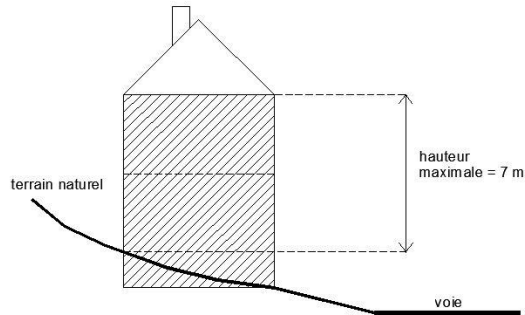
Lorsqu'une haie est implantée en limite séparative ou prévue dans les OAP, les constructions doivent être implantées à 3 m minimum de la haie.

Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (R+1). (Figure ci-contre)

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

A l'aplomb des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 5 m du sol naturel au sommet de la construction (Figure ci-contre).



Les toitures terrasses sont limitées à 7 m au sommet de la construction.

Dispositions particulières :

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

Emprise au sol et densité

Non règlementé.

B2) Zone AU1 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

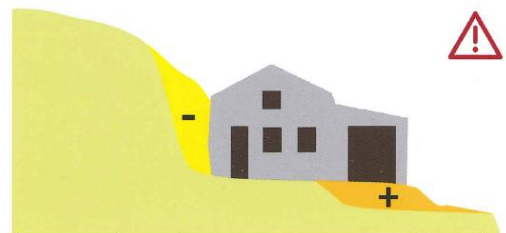
Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités à 200 m³ par construction (cf schémas ci-dessous)

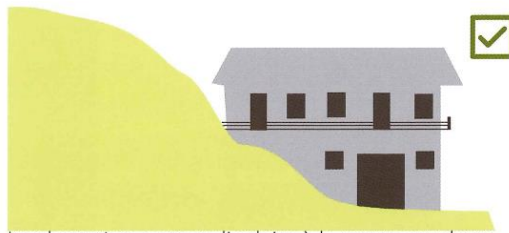
Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



Implantation parallèle à la pente sur deux niveaux



Cette configuration peut provoquer un risque de glissement de terrain, elle crée une cicatrice dans le couvert végétal et dans le paysage.



Implantation perpendiculaire à la pente sur deux niveaux, également possible



Eviter également les situations en crête, trop visibles, et en bordure directe de voie en milieu rural.

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

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades

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

Les coffrets des volets roulants en saillie ne doivent pas être apparents depuis le domaine public.

Les éléments techniques (groupe pompe à chaleur, paraboles...) ne doivent pas être impactant depuis le domaine public.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe.

Les toitures

Les toitures doivent comporter un dispositif de collecte des eaux pluviales. **Les toitures monopentes sont interdites à l'exception des vérandas, des appentis sur pignon ou des toitures végétalisées.**

Les toitures seront recouvertes en ardoise ou imitation ardoise (teinte sombre et mate, plat), sauf pour les ouvertures de toits, vérandas, panneaux solaires etc...qui devront s'intégrer au contexte patrimonial et paysager.

Les éverites et bac acier type bardage sont interdits.

Les clôtures

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

La hauteur des murs de clôture mesurée du sol naturel au sommet du mur est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,2 m sur rue sauf sur les abords du portail d'accès.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,80 m sur rue.

Dispositions particulières :

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

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale
Non réglementé.

B3) Zone AU1 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées des parcelles de plus de 1000 m² devront représentées au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires. Les essences figurant sur la liste des plantes allergènes et invasives sont interdites.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 2 mètres de hauteur.

Dans les lotissements et groupes d'habitations de plus de 10 lots ou logements, il est imposé la plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Eléments de paysages

Les haies et arbres remarquables doivent être conservés.

Eaux pluviales

Non réglementé

Continuités écologiques

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille...). Un passage pour la petite faune doit être réalisé.
- Les haies et ripisylves doivent être conservées. Pour les haies, leur suppression peut être autorisée sous réserve d'une replantation équivalente.

B4) Zone AU1 : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

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

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 1 place de stationnement pour 2 lits pour les constructions à usage de maison de retraite
- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services
- 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les activités artisanales

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux changements de destination et aux extensions et réhabilitations des constructions existantes.

Pour les constructions à destination de l'habitation, le stationnement devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

Pour les immeubles de plus de 3 logements il est imposé la création d'un espace réservé pour le stationnement des vélos et poussettes à raison d'au moins une place par logement. Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un local abrité et fermé.

Pour les lotissements et groupes d'habitation de plus de 3 lots, un stationnement supplémentaire par lot est imposé à l'exception des logements à caractère social.

C) Zone AU1 : Équipement et réseaux

C1) Zone AU1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes. Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

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

Les accès doivent être regroupés au maximum sauf en cas de contraintes topographiques ou de visibilité.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone AU1 : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

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

Pour les eaux usées non domestiques un prétraitement est imposé avant rejet au réseau d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales des voies et des constructions seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront privilégier une rétention des eaux pluviales par des noues paysagères.

Communications électroniques

Le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

XI. ZONE A URBANISER (Zone AU2)

A) Zone AU2 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone AU2 : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		
	hébergement		
commerce et activités de service	artisanat		X
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique		
	cinéma		
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs		
	autres équipements recevant du public		
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de l'aménagement de la zone.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.
- La surface des bâtiments d'activité artisanale est limitée à 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A2) Zone AU2 : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulotte ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Dans la zone inondable, les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les activités artisanales doivent être compatibles avec l'habitat (nuisance sonore, olfactive, vibration).
- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet et être limités à 200 m³ par construction.
- La suppression des éléments du patrimoine protégés sont soumis a permis de démolir.

A3) Zone AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé.

Mixité sociale

Non règlementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non règlementé.

Règles différenciées selon les niveaux

Non règlementé.

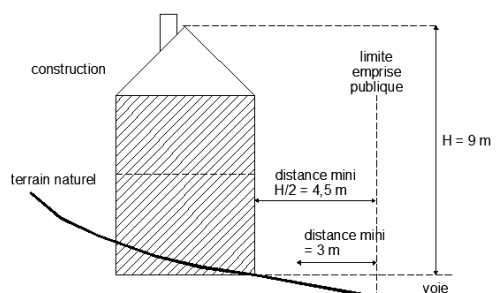
B) Zone AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone AU2 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Dans la zone AU2 :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres de l'emprise publique (figure ci-contre).



Dispositions particulières :

- Sur les terrains en surplomb des voies, les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

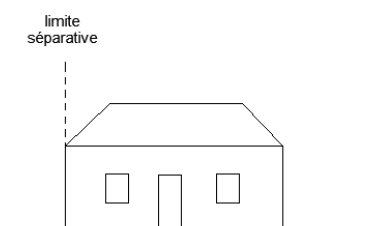
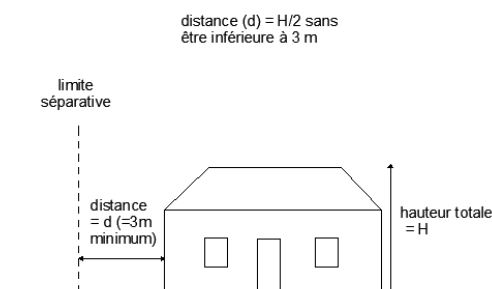


Figure 2



Les constructions et les clôtures doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux berges des fossés.

Lorsqu'une haie est implantée en limite séparative ou prévue dans les OAP, les constructions doivent être implantées à 3 m minimum de la haie.

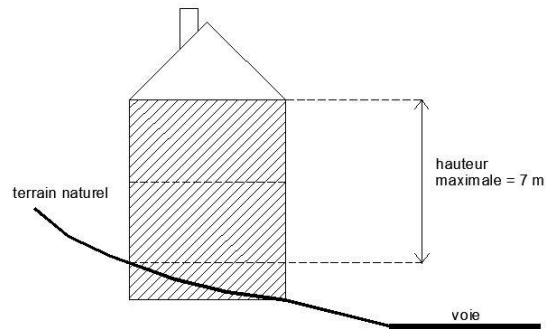
Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (R+1). (Figure ci-contre)

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

A l'aplomb des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 5 m du sol naturel au sommet de la construction (Figure ci-contre).

Les toitures terrasses sont limitées à 7 m au sommet de la construction.



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

Emprise au sol et densité

Non réglementé.

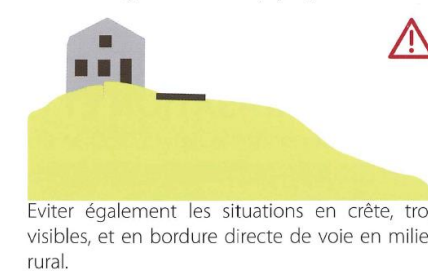
B2) Zone AU2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités à 200 m³ par construction (cf schémas ci-dessous)

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



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

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades

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

Les coffrets des volets roulants en saillie ne doivent pas être apparents depuis le domaine public.

Les éléments techniques (groupe pompe à chaleur, paraboles...) ne doivent pas être impactant depuis le domaine public.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe.

Les toitures

Les toitures doivent comporter un dispositif de collecte des eaux pluviales. **Les toitures monopentes sont interdites à l'exception des vérandas, des appentis sur pignon ou des toitures végétalisées.**

Les toitures seront recouvertes en ardoise ou imitation ardoise (teinte sombre et mate, plat), sauf pour les ouvertures de toits, vérandas, panneaux solaires etc...qui devront s'intégrer au contexte patrimonial et paysager.

Les éverites et bac acier type bardage sont interdits.

Les clôtures

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

La hauteur des murs de clôture mesurée du sol naturel au sommet du mur est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,2 m sur rue sauf sur les abords du portail d'accès.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,80 m sur rue.

Dispositions particulières :

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

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale
Non réglementé.

B3) Zone AU2 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées des parcelles de plus de 1000 m² devront représentées au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires. Les essences figurant sur la liste des plantes allergènes et invasives sont interdites.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 2 mètres de hauteur.

Dans les lotissements et groupes d'habitations de plus de 10 lots ou logements, il est imposé la plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Éléments de paysages

Les haies et arbres remarquables doivent être conservés.

Eaux pluviales

Lorsque les eaux pluviales ne sont pas infiltrées sur le terrain, toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes.

Continuités écologiques

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille...). Un passage pour la petite faune doit être réalisé.

- Les haies et ripisylves doivent être conservées. Pour les haies, leur suppression peut être autorisée sous réserve d'une replantation équivalente.

B4) Zone AU2 : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

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

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 1 place de stationnement pour 2 lits pour les constructions à usage de maison de retraite
- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services
- 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les activités artisanales

Le pétitionnaire est dispensé de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux changements de destination et aux extensions et réhabilitations des constructions existantes.

Pour les constructions à destination de l'habitation, le stationnement devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

Pour les lotissements et groupes d'habitation de plus de 3 lots, un stationnement supplémentaire par lot est imposé à l'exception des logements à caractère social.

Pour les immeubles de plus de 3 logements il est imposé la création d'un espace réservé pour le stationnement des vélos et poussettes à raison d'au moins une place par logement. Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un local abrité et fermé.

C) Zone AU2 : Équipement et réseaux

C1) Zone AU2 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes. Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

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

Les accès doivent être regroupés au maximum sauf en cas de contraintes topographiques ou de visibilité.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone AU2 : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

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

Pour les eaux usées non domestiques un prétraitement est imposé avant rejet au réseau d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques (manque de place, géologie, pente...), les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques

Le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

XII. ZONE A URBANISER (Zone AU4)

A) Zone AU4 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone AU4 : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		
	hébergement		
commerce et activités de service	artisanat		X
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique		
	cinéma		
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs		
	autres équipements recevant du public		
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de l'aménagement de la zone.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les logements doivent être secondaires ou occasionnels et comporter une surface de plancher inférieure à 150 m².
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A2) Zone AU4 : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulottes ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les activités artisanales doivent être compatibles avec l'habitat (nuisance sonore, olfactive, vibration).
- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet et être limités à 200 m³ par construction.
- La suppression des éléments du patrimoine protégés sont soumis à permis de démolir.

A3) Zone AU4 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé.

Mixité sociale

Non règlementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non règlementé.

Règles différenciées selon les niveaux

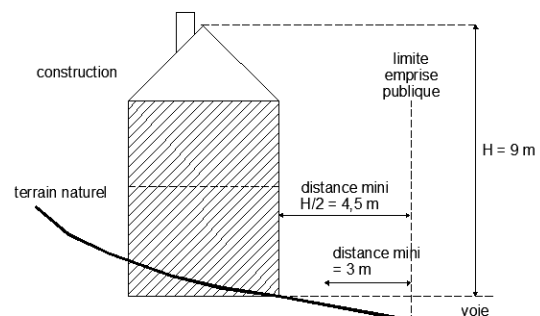
Non règlementé.

B) Zone AU4 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone AU4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de



l'emprise publique (figure ci-contre).

Dispositions particulières :

- Sur les terrains en surplomb des voies, les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

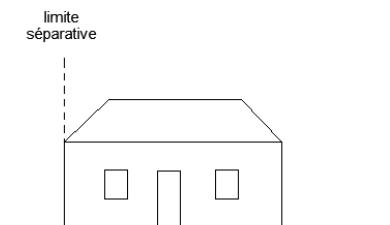
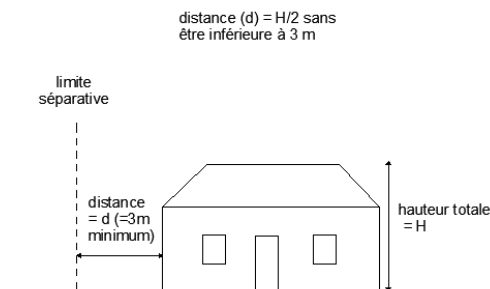


Figure 2

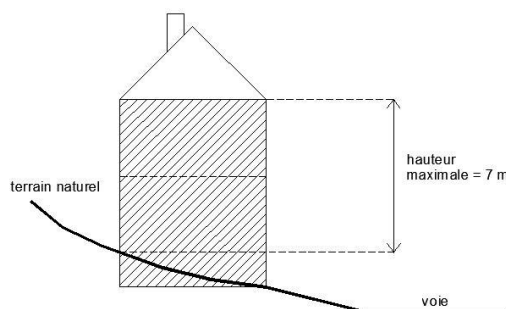


Les constructions et les clôtures doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux berges des fossés.

Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (R+1). (Figure ci-contre)

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.



A l'aplomb des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 5 m du sol naturel au sommet de la construction (Figure ci-contre).

Les toitures terrasses sont limitées à 7 m au sommet de la construction.



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

Emprise au sol et densité

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle.

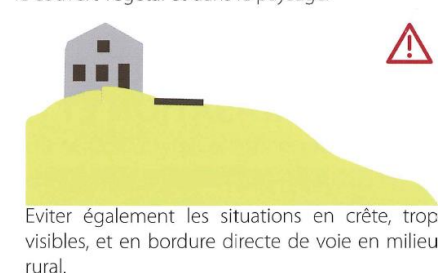
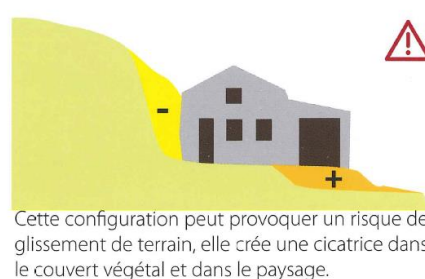
B2) Zone AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités à 200 m³ par construction (cf schémas ci-dessous).

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



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

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades

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

Les coffrets des volets roulants en saillie ne doivent pas être apparents depuis le domaine public.

Les éléments techniques (groupe pompe à chaleur, paraboles...) ne doivent pas être impactant depuis le domaine public.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe.

Les toitures

Les toitures doivent comporter un dispositif de collecte des eaux pluviales. **Les toitures monopentes sont interdites à l'exception des vérandas, des appentis sur pignon ou des toitures végétalisées.**

Les toitures seront recouvertes en ardoise ou imitation ardoise (teinte sombre et mate, plat), sauf pour les ouvertures de toits, vérandas, panneaux solaires etc...qui devront s'intégrer au contexte patrimonial et paysager.

Les éverites et bac acier type bardage sont interdits.

Les clôtures

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

Les murs de clôture sont interdits.

La hauteur des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 1,8 m.

Dispositions particulières :

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

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non réglementé.

B3) Zone AU4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées des parcelles de plus de 1000 m² devront représentées au moins 50% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires. Les essences figurant sur la liste des plantes allergènes et invasives sont interdites.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 2 mètres de hauteur.

Eléments de paysages

Les haies et arbres remarquables identifiés doivent être conservés.

Eaux pluviales

Lorsque les eaux pluviales ne sont pas infiltrées sur le terrain, toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes.

Continuités écologiques

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille...). Un passage pour la petite faune doit être réalisé.
- Les haies et ripisylves doivent être conservées. Pour les haies, leur suppression peut être autorisée sous réserve d'une replantation équivalente.

B4) Zone AU4 : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

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

Pour les constructions à destination de l'habitation, le stationnement devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

C) Zone AU4 : Équipement et réseaux

C1) Zone AU4 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes. Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

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

Les accès doivent être regroupés au maximum sauf en cas de contraintes topographiques ou de visibilité.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone AU4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques (manque de place, géologie, pente...), les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques

Le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

XIII. ZONE A URBANISER (Zone AU0, AUX0, AUC0 et AUL0)

A) Zones AU0, AUX0, AUC0 et AUL0 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone AU0 : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement	X	
	hébergement	X	
commerce et activités de service	artisanat	X	
	commerce de détail	X	
	restauration	X	
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	hébergement hôtelier et touristique	X	
	cinéma	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	établissements d'enseignement	X	
	établissements de santé et d'action sociale	X	
	salles d'art et de spectacles	X	
	équipements sportifs	X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements recevant du public	X	
	industrie	X	
	entrepôt	X	
	bureau	X	
	centre de congrès et d'exposition	X	

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors :

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

A2) Zones AU0, AUX0, AUC0 et AUL0: Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulottes ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

Non réglementé.

A3) Zones AU0, AUX0, AUC0 et AUL0: Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non règlementé

Mixité sociale :

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux :

Non règlementé

B) Zones AU0, AUX0, AUC0 et AUL0 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zones AU0, AUX0, AUC0 et AUL0 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies :

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne doit pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.).

Implantation par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne doit pas porter atteinte aux paysages.

Hauteur :

Non règlementé

Emprise au sol et densité :

Non règlementé

B2) Zones AU0, AUX0, AUC0 et AUL0 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé

B3) Zones AU0, AUX0, AUC0 et AUL0 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Non règlementé

Plantations, aire de jeux et de loisirs :
Non règlementé

Éléments de paysages :
Non règlementé

Eaux pluviales :
Non règlementé

Continuités écologiques :
Non règlementé

B4) Zones AU0, AUX0, AUC0 et AUL0 : Stationnement
Non règlementé

C) Zones AU0, AUX0, AUC0 et AUL0 : Équipement et réseaux

C1) Zones AU0, AUX0, AUC0 et AUL0 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :
Non règlementé

Impasses :
Non règlementé

C2) Zones AU0, AUX0, AUC0 et AUL0 : Desserte par les réseaux

Eau potable :
Non règlementé

Assainissement des eaux usées :
Non règlementé

Eaux pluviales :
Non règlementé

Communications électroniques :
Non règlementé

XIV. ZONE A URBANISER (Zone AUL)

A) Zone AUL : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone AUL : destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		X
	hébergement		
commerce et activités de service	artisanat	X	
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique		
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement	X	
	établissements de santé et d'action sociale	X	
	salles d'art et de spectacles		
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	équipements sportifs		
	autres équipements recevant du public		
	industrie	X	
	entrepôt	X	
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

- Les constructions et aménagements sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre la totalité de la zone.
- Les constructions doivent être liées aux activités de tourisme, sportives et de loisirs.
- Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés. Un seul logement est autorisé par établissement.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A2) Zone AUL : usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet.
- Dans la zone inondable, les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

Non réglementé.

A3) Zone AUL : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non réglementé.

Mixité sociale

Non réglementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non réglementé.

Règles différenciées selon les niveaux

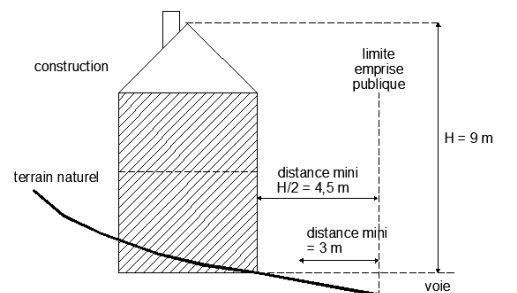
Non réglementé.

B) Zone AUL : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone AUL : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure ci-contre).



Dispositions particulières :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs

caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

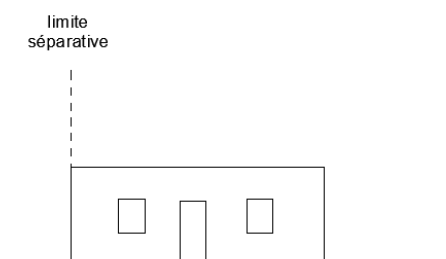
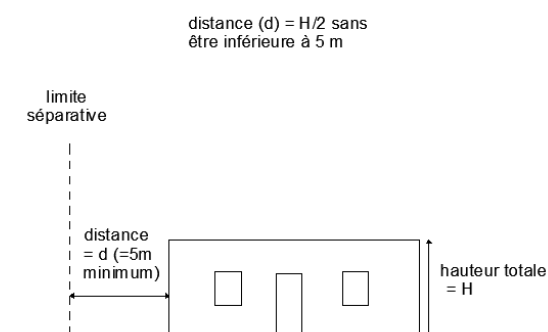


Figure 2



Les constructions et les clôtures doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux berges des fossés.

Lorsqu'une haie est implantée en limite séparative ou prévue dans les OAP, les constructions doivent être implantées à 3 m minimum de la haie.

Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres pour les bâtiments d'activité (figure 1) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et 7 mètres pour les logements de fonctions (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

Figure 1

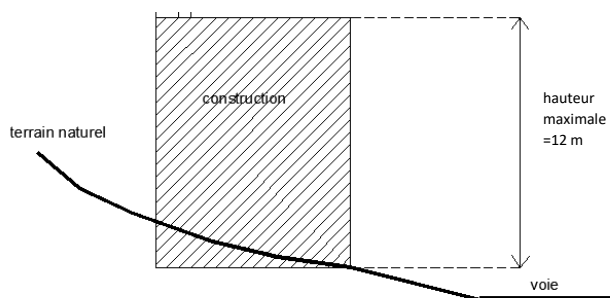
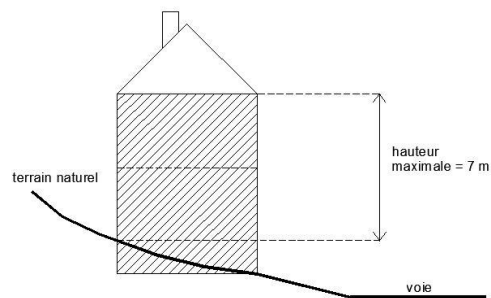


Figure 2



Les toitures terrasses sont limitées à 7 m mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la construction.

Dispositions particulières :

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

Emprise au sol et densité

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle.

B2) Zone AUL : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités à 200 m³ par construction (cf schémas ci-dessous).

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



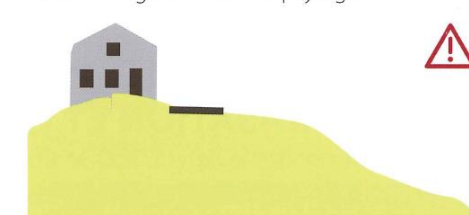
Implantation parallèle à la pente sur deux niveaux



Cette configuration peut provoquer un risque de glissement de terrain, elle crée une cicatrice dans le couvert végétal et dans le paysage.



Implantation perpendiculaire à la pente sur deux niveaux, également possible



Eviter également les situations en crête, trop visibles, et en bordure directe de voie en milieu rural.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades :

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

Ouvrages annexes - dépôt d'ordures :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué.

Les toitures :

Les monopentes sont interdites à l'exception des toitures terrasses ou végétalisées.

Les clôtures :

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

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,...). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

-qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 1,20 m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès

-qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès

-qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Dispositions particulières :

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

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non réglementé

B3) Zone AUL : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 40% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires. Les essences figurant sur la liste des plantes allergènes et invasives sont interdites.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 2 mètres de hauteur.

Éléments de paysages

Non règlementé.

Eaux pluviales

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux.

Continuités écologiques

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille...). Un passage pour la petite faune doit être réalisé.
- Les haies et ripisylves doivent être conservées. Pour les haies, leur suppression peut être autorisée sous réserve d'une replantation équivalente.

B4) Zone AUL : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

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

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 1 place minimale par HLL ou emplacement de camping.

C) Zone AUL : Équipement et réseaux

C1) Zone AUL : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes. Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

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

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone AUL : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront privilégier une rétention des eaux pluviales par des noues paysagères.

Communications électroniques

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

XV. ZONE A URBANISER (ZONE AUC)

A) Zone AUC : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		X
	hébergement		
commerce et activités de service	artisanat		
	commerce de détail		X
	restauration		
	commerce de gros		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique		
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs		
autres équipements recevant du public			
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

- Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre la totalité de la zone.
- Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A2) Zone AUC : usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Dans la zone inondable, les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
Les commerces doivent être liés aux activités de production ou de transformation exercées sur le site.
- Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.

A3) Zone AUC : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non règlementé

Mixité sociale :

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux :

Non règlementé

B) Zone AUC : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone AUC : Volumétrie et implantation des constructions

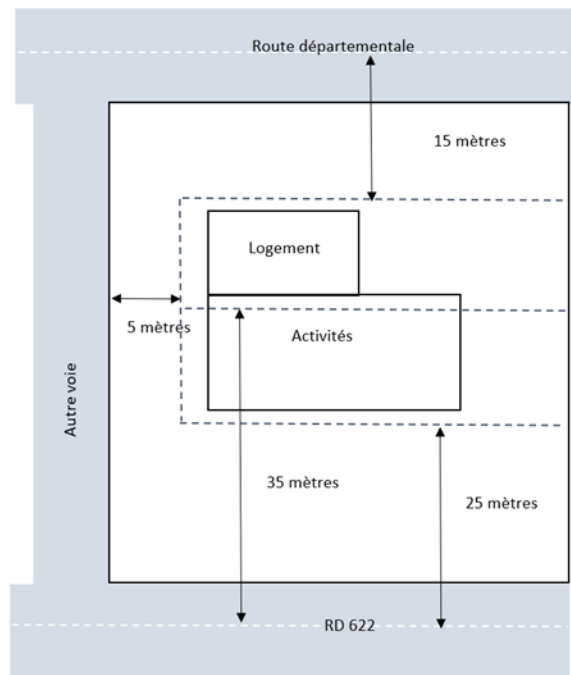
Implantation par rapport aux voies :

Les constructions doivent être implantées à :

-35 mètres minimum de l'axe de la RD 622 pour les logements de fonction et à 25 mètres minimum de l'axe de la RD 622 pour les autres destinations.

Ce recul ne s'impose pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public.



-15 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales.

-5 mètres minimum de l'emprise publique des autres voies.

Dispositions particulières :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

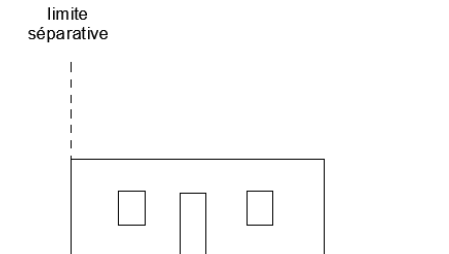
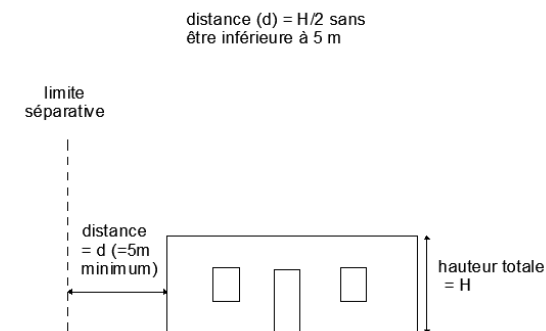


Figure 2



Les constructions et les clôtures doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux berges des fossés.

Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres pour les bâtiments d'activité (figure 1) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et 7 mètres pour les logements de fonctions (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

Figure 1

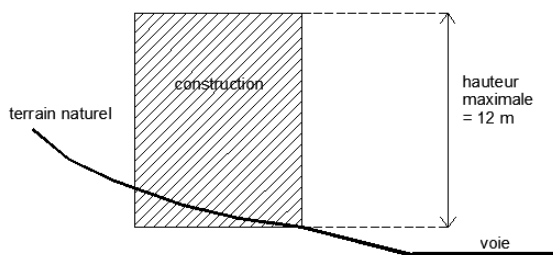
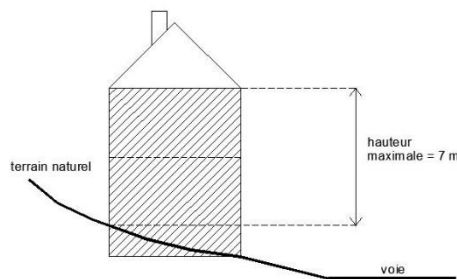


Figure 2



Dispositions particulières :

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

Emprise au sol et densité :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 500 m² par activité.

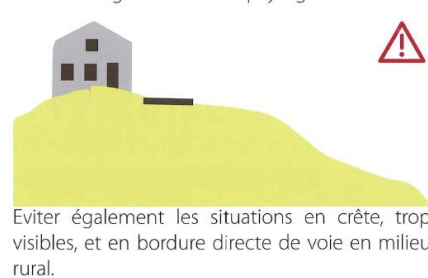
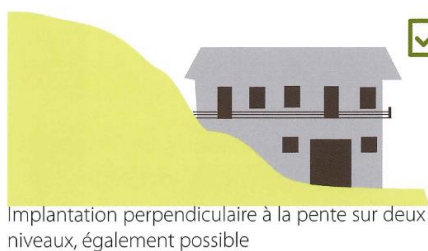
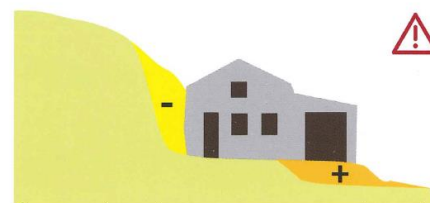
B2) Zone AUC : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités (cf schémas ci-dessous)

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades :

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

Ouvrages annexes - dépôt d'ordures :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

Les toitures :

Les teintes des toitures doivent être sombres et mates. Les monopentes sont interdites à l'exception des toitures terrasses et toitures végétalisées.

Les clôtures :

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

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,...). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

-qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès

-qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès

-qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Dispositions particulières :

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

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non réglementé

B3) Zone AUC : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires. Les essences figurant sur la liste des plantes allergènes et invasives sont interdites.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 2 mètres de hauteur.

Éléments de paysages :

Non réglementé

Eaux pluviales :

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux.

Continuités écologiques :

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille...). Un passage pour la petite faune doit être réalisé.
- Les haies et ripisylves doivent être conservées. Pour les haies, leur suppression peut être autorisée sous réserve d'une replantation équivalente.

B4) Zone AUC : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Les constructions doivent disposer d'au minimum 1 place de stationnement vélo pour 100 m² de surface de plancher de bureaux, commerces et services et 1 place de stationnement vélo pour 200 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité artisanale et industrielle.

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

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services
- 2 places de stationnement pour les activités artisanales de moins de 100 m² de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche de 100 m² supplémentaire
- 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher pour les entrepôts.

C) Zone AUC : Équipement et réseaux

C1) Zone AUC : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes. Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

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

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone AUC : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

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

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Pour les eaux usées non domestiques un prétraitement est imposé avant rejet au réseau d'assainissement.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront privilégier une rétention des eaux pluviales par des noues paysagères.

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

XVI. ZONE A URBANISER (ZONE AUX)

A) Zone AUX : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone AUX : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations admises, interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		X
	hébergement	X	
commerce et activités de service	artisanat		
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique	X	
	cinéma	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs	X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements recevant du public		
	industrie		
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A2) Zone AUX : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet.
- La réhabilitation et l'extension des habitations existantes limitée à 30 % de la surface de plancher existante ainsi que les annexes est possible.
- Dans la zone inondable, les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

Non règlementé

A3) Zone AUX : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non règlementé

Mixité sociale :

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux :

Non règlementé

B) Zone AUX : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone AUX : Volumétrie et implantation des constructions

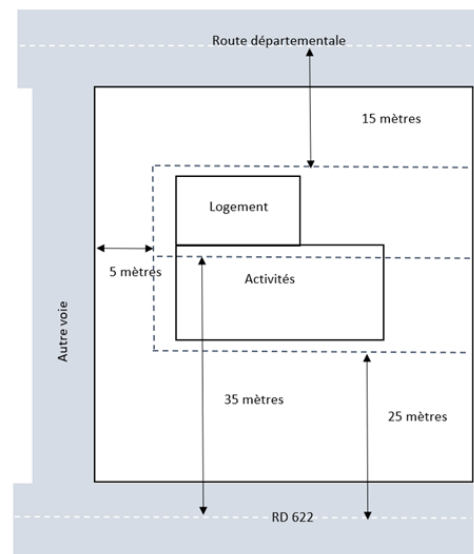
Implantation par rapport aux voies :

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 mètres minimum de l'axe de la RD 622 pour les logements de fonction et à 25 mètres minimum de l'axe de la RD 622 pour les autres destinations.

Ce recul ne s'impose pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,



- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public.

-15 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales.

-5 mètres minimum de l'emprise publique des autres voies.

Dispositions particulières :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui peuvent s'implanter dans le prolongement du bâtiment existant sans diminuer le recul vis-à-vis des voies.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

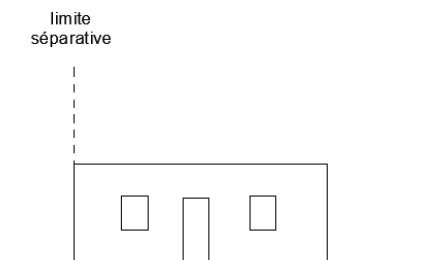
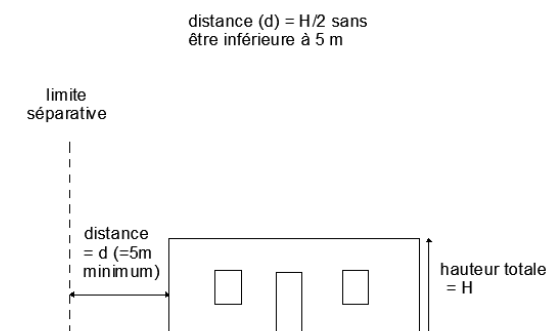


Figure 2



Les constructions et les clôtures doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux berges des fossés.

Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres pour les bâtiments d'activité (figure 1) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et 7 mètres pour les logements de fonctions (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

Figure 1

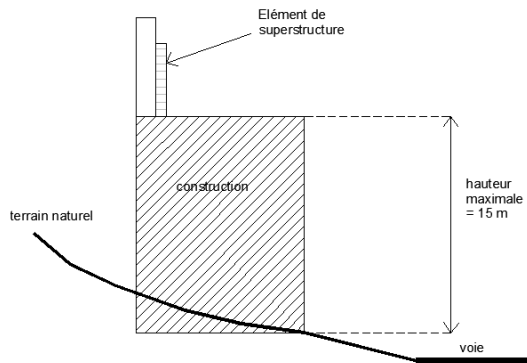
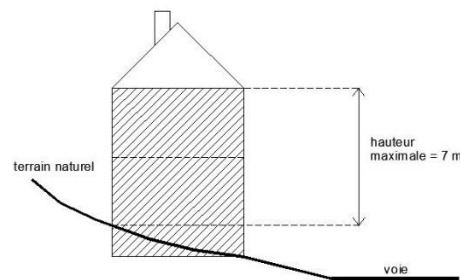


Figure 2



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, ...).

Dispositions particulières :

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

Emprise au sol et densité :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle.

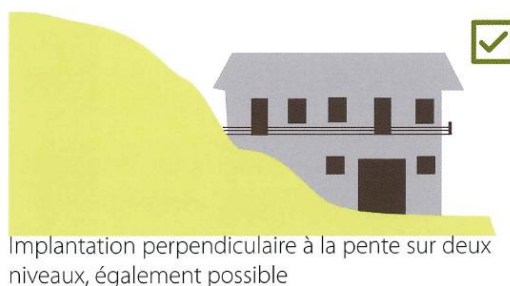
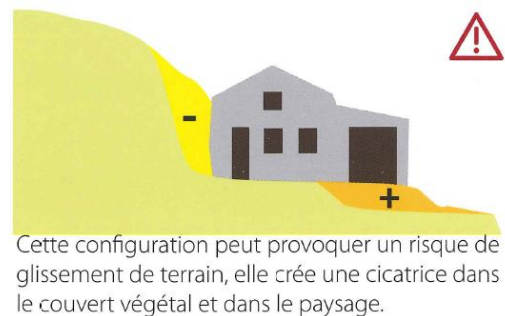
B2) Zone AUX : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités (cf schémas ci-dessous)

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades :

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

Ouvrages annexes - dépôt d'ordures :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

Les toitures :

Les teintes des toitures doivent être sombres et mates. Les monopentes sont interdites à l'exception des toitures terrasses et toitures végétalisées.

Les clôtures :

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

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,...). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

-qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès

-qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès

-qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Dispositions particulières :

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

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé

B3) Zone AUX : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires. Les essences figurant sur la liste des plantes allergènes et invasives sont interdites.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 2 mètres de hauteur.

Eléments de paysages :

Non règlementé

Eaux pluviales :

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux.

Continuités écologiques :

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille...). Un passage pour la petite faune doit être réalisé.
- Les haies et ripisylves doivent être conservées. Pour les haies, leur suppression peut être autorisée sous réserve d'une replantation équivalente.

B4) Zone AUX : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Les constructions doivent disposer d'au minimum 1 place de stationnement vélo pour 100 m² de surface de plancher de bureaux, commerces et services et 1 place de stationnement vélo pour 200 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité artisanale et industrielle.

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

-1 place de stationnement par logement

-1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier

-1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration

-2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services

-2 places de stationnement pour les activités artisanales de moins de 100 m² de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche de 100 m² supplémentaire

-1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher pour les entrepôts et les activités industrielles.

Au-delà de 10 places de stationnement créées, 10% de ces places de stationnement devront être équipées de bornes de recharge électrique.

C) Zone AUX : Équipement et réseaux

C1) Zone AUX : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes. Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

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

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone AUX : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

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

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Pour les eaux usées non domestiques un prétraitement est imposé avant rejet au réseau d'assainissement.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront privilégier une rétention des eaux pluviales par des noues paysagères.

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

XVII. ZONE AGRICOLE (Zone A et ses secteurs)

A) Zone A et ses secteurs : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone A et ses secteurs : destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions

Dans la zone A :

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X
	exploitation forestière		X
habitation	logement		X
	hébergement	X	
commerce et activités de service	artisanat		X
	commerce de détail		X
	restauration		X
	commerce de gros		X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	hébergement hôtelier et touristique		X
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma	X	
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	établissements d'enseignement	X	
	établissements de santé et d'action sociale	X	
	salles d'art et de spectacles	X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	équipements sportifs	X	
	autres équipements recevant du public	X	
	industrie	X	
	entrepôt		X
	bureau		X
	centre de congrès et d'exposition	X	

Dans le secteur Ap et Aptvb :

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement	X	
	hébergement	X	
commerce et activités de service	artisanat	X	
	commerce de détail	X	
	restauration	X	
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	hébergement hôtelier et touristique	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma	X	
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	établissements d'enseignement	X	
	établissements de santé et d'action sociale	X	
	salles d'art et de spectacles	X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	équipements sportifs	X	
	autres équipements recevant du public	X	
	industrie	X	
	entrepôt	X	
	bureau	X	
	centre de congrès et d'exposition	X	

Dans le secteur Atvb :

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X
	exploitation forestière	X	
habitation	logement	X	
	hébergement	X	
commerce et activités de service	artisanat	X	
	commerce de détail	X	
	restauration	X	
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	hébergement hôtelier et touristique	X	
	cinéma	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	établissements d'enseignement	X	
	établissements de santé et d'action sociale	X	
	salles d'art et de spectacles	X	
	équipements sportifs	X	
	autres équipements recevant du public	X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	
	entrepôt	X	
	bureau	X	
	centre de congrès et d'exposition	X	

Dans le secteur A3 :

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		X
	hébergement	X	
commerce et activités de service	artisanat		X
	commerce de détail		X
	restauration	X	
	commerce de gros		X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	hébergement hôtelier et touristique	X	
	cinéma	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	établissements d'enseignement	X	
	établissements de santé et d'action sociale	X	
	salles d'art et de spectacles	X	
	équipements sportifs	X	
	autres équipements recevant du public	X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X
	entrepôt		X
	bureau		X
	centre de congrès et d'exposition	X	

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

Dans la zone A :

- Les constructions et installations doivent être nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception de l'adaptation, de l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, des annexes ainsi que des changements de destination identifiés sur les documents graphiques.

-Les changements de destination identifiés par une étoile sur les documents graphiques doivent avoir une destination :

-d'habitation

- de commerce de détail,
- de restauration,
- d'hébergement hôtelier et touristique
- de service ou d'artisanat compatible avec le voisinage des lieux habités.

- L'aménagement des bâtiments constituant le prolongement de l'habitation est considéré comme une extension.

- La réalisation de construction à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole doit être située à proximité des bâtiments d'exploitation agricole.

- Dans le cadre d'une extension d'une exploitation existante, les nouvelles constructions devront être situées à proximité des bâtiments existants.

- Les habitations existantes peuvent bénéficier d'extensions dans la limite de 300 m² de surface de plancher extension incluse.

- Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 m² de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.

Les constructions et installations doivent :

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

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Ap :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur A3 :

Les constructions et aménagements doivent être nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services en place.

Dans le périmètre carrier :

Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'extraction, à la transformation et à la commercialisation des ressources du sous-sol dès lors qu'ils bénéficient des autorisations préfectorales.

Dans le périmètre photovoltaïque

Les constructions et aménagements nécessaires à la production d'énergie renouvelable est possible en reconversion des carrières, zones de décharges et zones de dépôts dès lors que le projet s'intègre au contexte paysager et environnemental.

Dans les zones inondables :

Les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

Dans la zone A et le secteur Ap :

La suppression des éléments du patrimoine protégés sont soumis a permis de démolir.

A2) Zone A et ses secteurs : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulotte ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Dans le secteur Ap et Aptvb :

Les éoliennes de plus de 12 m sont interdites.

Dans le secteur N3 :

Les constructions et aménagements doivent être nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Dans la zone inondable, la zone humide et les secteurs Aptvb et Atvb,

Les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

Dans les continuités écologiques :

Les constructions et aménagements ainsi que les exhaussements et affouillements de sols ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

La suppression et la replantation des haies devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

A3) Zone A et ses secteurs : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé

Mixité sociale

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination
Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux
Non règlementé

B) Zone A et ses secteurs : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone A et ses secteurs : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées :

- à minimum 35 m de l'axe de la RD 622 (figure 1) sauf pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes (figure 2).

Figure 1

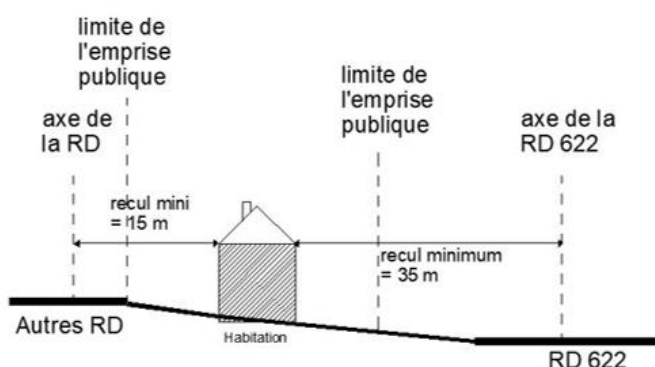
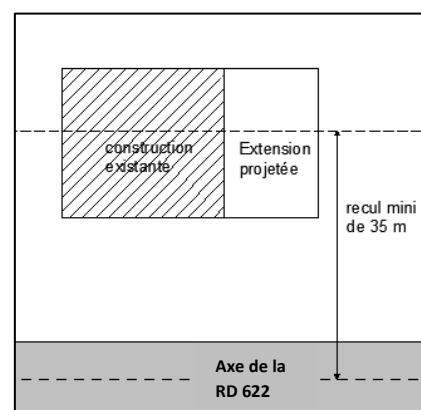


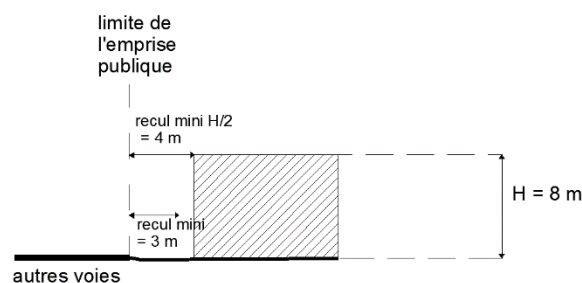
Figure 2



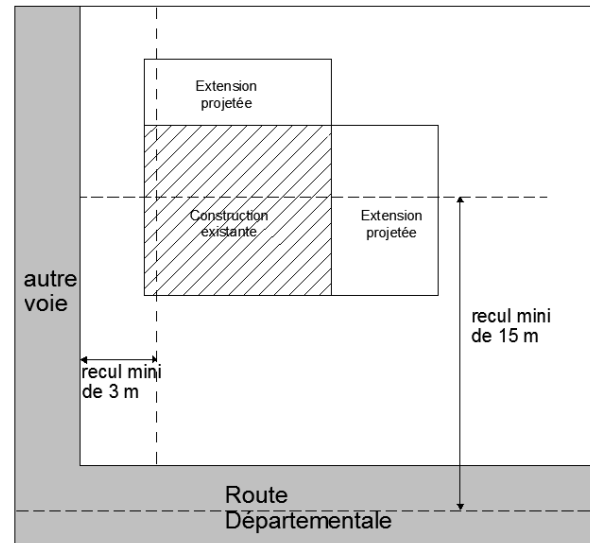
- à minimum 15 m de l'axe des autres routes départementales (figure 1).

- à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure ci-contre).

distance (d) = H/2 sans être inférieure à 3 m



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant depuis les routes départementales et des autres voies (figure ci-contre).



- Sur les terrains en surplomb des voies, les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines hors-sols.

Dispositions particulières :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

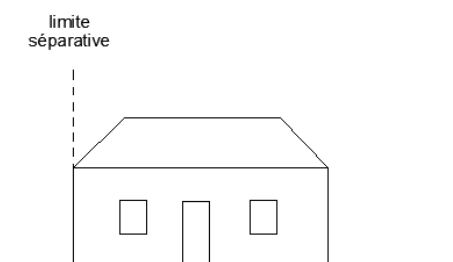
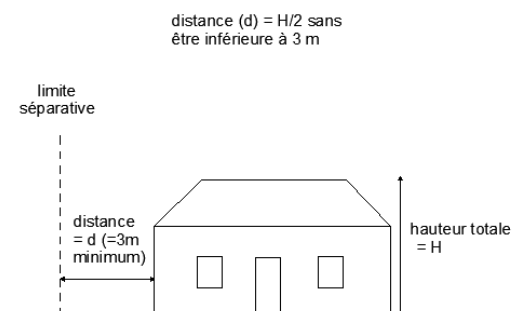
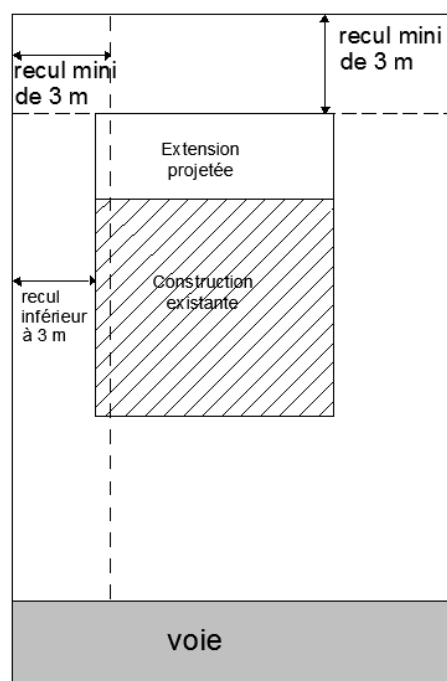


Figure 2



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).

Les constructions et les clôtures doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux berges des fossés.



Implantation des constructions sur une même parcelle :

Les annexes à l'habitations doivent être implantées à 20 mètres maximum du pied de façade la plus proche de l'habitation.

Hauteur

Dans la zone A :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égoût du toit (figure 1). Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas dépasser 12 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égoût du toit (figure 2) hors éléments de superstructure (silos...).

Figure 1

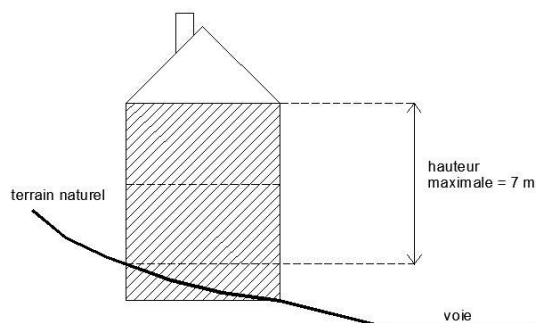
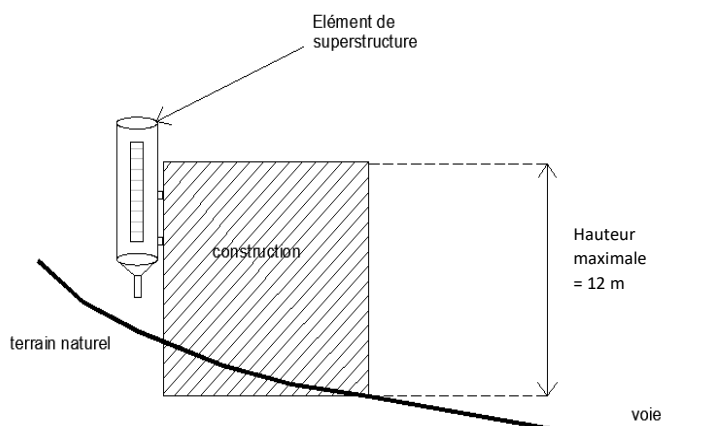


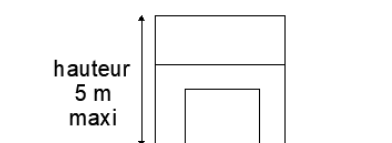
Figure 2



Dans le cas d'une construction sur sous-sol enterré, la hauteur est comptée à partir du plafond du sous-sol.

Dans le cas d'une construction existante plus haute située à plus de 3 m de la limite séparative, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible.

La hauteur des annexes est limitée à 5 m du sol naturel au sommet de la construction (figure ci-contre).



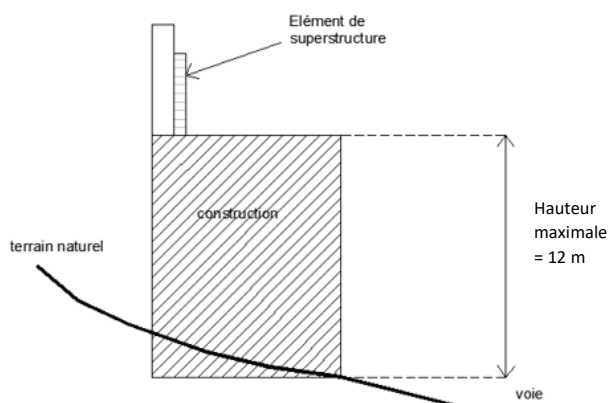
Dans le secteur Ap :

La hauteur des abris d'estive est limitée à 8 m du sol naturel avant travaux au sommet du toit.

Dans le secteur A3,

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **12 mètres** (figure ci-contre) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (antennes, cheminées, éléments techniques de faible emprise...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage.



Dispositions particulières à l'ensemble de la zone :

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

Emprise au sol et densité

Dans la zone A :

L'emprise au sol des habitations existantes est limitée à 300 m² par logement à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol des piscines n'entre pas en compte dans cette limitation.

L'emprise au sol des bâtiments agricoles n'est pas limitée

Dans le secteur Ap :

L'emprise au sol des abris d'estive est limitée à 500 m².

Dans le secteur A3 :

L'emprise au sol des bâtiments d'activité est limitée à 70% de la superficie de la parcelle avec un maximum de 500 m² d'extension ou de création.

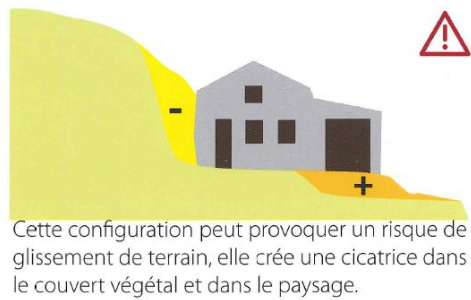
B2) Zone A et ses secteurs : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités (cf schémas ci-dessous)

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



Les travaux sur les constructions existantes à protéger doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les enduits et couvertures doivent être identiques à ceux d'origine.
- La modification ou la création d'ouvertures devra être en harmonie architecturale avec les ouvertures existantes (matériaux et dimensions)

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être en harmonie avec le contexte urbain environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les façades

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

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés.

Les coffrets des volets roulants en saillie ne doivent pas être apparents depuis le domaine public.

Les éléments techniques (groupe pompe à chaleur, paraboles...) ne doivent pas être impactant depuis le domaine public.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe.

Les toitures

Les nouvelles couvertures devront être en harmonie avec les toitures des constructions environnantes tant par les matériaux que par leur aspect, leur pente et leur teinte.

Les toitures doivent comporter un dispositif de collecte des eaux pluviales. **Les toitures monopentes sont interdites à l'exception des vérandas, des appentis sur pignon ou des toitures végétalisées.**

Les toitures seront recouvertes en ardoise ou imitation ardoise (teinte sombre et mate, plat), sauf pour les ouvertures de toits, vérandas, panneaux solaires etc...qui devront s'intégrer au contexte patrimonial et paysager.

Les éverites et bac acier type bardage sont interdits.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture pourra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les clôtures

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

La hauteur des murs de clôture sur rue et en limite séparative est limitée à 0,8 m du sol naturel sauf sur les abords du portail d'accès.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,80 m sur rue. Les clôtures pourront être doublées d'une haie.

Pour les constructions à usage agricole et d'activité :

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

Les teintes et pentes des toitures doivent être sombres et mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

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

Dispositions particulières :

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

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale
Non réglementé.

B3) Zone A et ses secteurs : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 30% de l'unité foncière.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés à l'exception des plateformes de stockage et de manœuvre.

Des plantations d'arbres de haute tige autour des nouveaux bâtiments d'activités seront imposées en cas de visibilité depuis le domaine public.

Les plantations et clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange. Les essences figurant sur la liste des plantes allergènes et invasives sont interdites.

Les talus doivent être végétalisés. Les talus de plus de 3 m de hauteur doivent comporter une risberme plantée. Les enrochements de plus de 3 mètres de hauteur sont interdits.

Eléments de paysages

Les arbres d'alignement identifiés doivent être conservés.

Eaux pluviales

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux.

Continuités écologiques

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille...). Un passage pour la petite faune doit être réalisé.
- Les haies et ripisylves doivent être conservées. Pour les haies, leur suppression peut être autorisée sous réserve d'une replantation équivalente.

B4) Zone A et ses secteurs : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à une place par logement. Il devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

C) Zone A et ses secteurs : Équipement et réseaux

C1) Zone A et ses secteurs : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

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

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone A et ses secteurs : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

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

Assainissement des eaux usées

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

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

Eaux pluviales

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

Communications électroniques

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

XVIII. ZONE NATURELLE (Zone N et ses secteurs)

A) Zone N et ses secteurs : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone N et ses secteurs : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions

Dans la zone N :

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière		X
habitation	logement		X
	hébergement	X	
commerce et activités de service	artisanat		X
	commerce de détail		X
	restauration		X
	commerce de gros		X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	hébergement hôtelier et touristique		X
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma	X	
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	établissements d'enseignement	X	
	établissements de santé et d'action sociale	X	
	salles d'art et de spectacles	X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	équipements sportifs	X	
	autres équipements recevant du public	X	
	industrie	X	
	entrepôt		X
	bureau		X
	centre de congrès et d'exposition	X	

Dans le secteur NL :

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement	X	
	hébergement	X	
commerce et activités de service	artisanat	X	
	commerce de détail		X
	restauration		X
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	hébergement hôtelier et touristique		X
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma	X	
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale	X	
	salles d'art et de spectacles		
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	équipements sportifs		X
	autres équipements recevant du public		X
	industrie	X	
	entrepôt	X	
	bureau	X	
	centre de congrès et d'exposition	X	

ZONE NATURELLE (Zone N et ses secteurs)

Dans le secteur Nt :

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		X
	hébergement		
commerce et activités de service	artisanat	X	
	commerce de détail		X
	restauration		X
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	hébergement hôtelier et touristique		X
	cinéma	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale	X	
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs		X
	autres équipements recevant du public		X
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	
	entrepôt	X	
	bureau	X	
	centre de congrès et d'exposition	X	

Dans le secteur Nj :

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		X
	hébergement	X	
commerce et activités de service	artisanat	X	
	commerce de détail	X	
	restauration	X	
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	hébergement hôtelier et touristique	X	
	cinéma	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	établissements d'enseignement	X	
	établissements de santé et d'action sociale	X	
	salles d'art et de spectacles	X	
	équipements sportifs	X	
	autres équipements recevant du public	X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	
	entrepôt	X	
	bureau	X	
	centre de congrès et d'exposition	X	

Dans les secteurs Np, Ntvb et Nptvb :

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement	X	
	hébergement	X	
commerce et activités de service	artisanat	X	
	commerce de détail	X	
	restauration	X	
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	hébergement hôtelier et touristique	X	
	cinéma	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	établissements d'enseignement	X	
	établissements de santé et d'action sociale	X	
	salles d'art et de spectacles	X	
	équipements sportifs	X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements recevant du public	X	
	industrie	X	
	entrepôt	X	
	bureau	X	
	centre de congrès et d'exposition	X	

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

Dans la zone N :

- Les constructions et installations doivent être nécessaires à l'exploitation forestière, à l'exception de :
 - l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation,
 - de l'extension des constructions existantes à usage d'habitation,
 - des annexes,
 - des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
 - des changements de destination identifiés sur les documents graphiques.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés par une étoile sur les documents graphiques doit avoir une destination :
 - de logement
 - de commerce de détail,
 - de restauration,
 - d'hébergement hôtelier et touristique
- L'aménagement des bâtiments constituant le prolongement de l'habitation est considéré comme une extension.
- Les habitations existantes peuvent bénéficier d'extensions dans la limite de 300 m² de surface de plancher extension incluse.

- Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLUi sont limitées à 30 m² de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.

Les constructions et aménagements doivent :

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

Dans la zone N et le secteurs NL, Nt et Np:

- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.
- Les équipements d'intérêt collectif doivent s'intégrer au contexte paysager.

Dans le secteur Ntvb :

Les constructions et aménagements doivent s'intégrer au contexte paysager et ne pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux.

Dans le secteur Nj :

Les abris de jardins sont limités à 15 m² de surface de plancher. Les équipements de service public et d'intérêt collectif sont possibles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte paysager et environnemental.

Dans les zones inondables :

Les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

Dans le périmètre carrier :

Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'extraction, à la transformation et à la commercialisation des ressources du sous-sol dès lors qu'ils bénéficient des autorisations préfectorales.

A2) Zone N et ses secteurs : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

Dans la zone N et les secteurs Nj, Np et NL:

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Dans la zone inondable et la zone humide, les exhaussements et affouillements de sols sont interdits

Dans les secteurs Np et Nptvb :

Les éoliennes de plus de 12 m sont interdites.

Dans le secteur NL:

Les constructions et aménagements nécessaires aux activités sportives et de loisirs ainsi que les équipements de service public et d'intérêt collectif sont possibles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte paysager et environnemental.

Dans le secteur Nt :

Les constructions et aménagements nécessaires aux activités de loisirs aux commerces de détails, de restauration et d'hébergements touristiques ainsi que les équipements de service public et d'intérêt collectif sont possibles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte paysager et environnemental et inférieur à 500 m² de surface de plancher.

Dans la zone inondable, la zone humide et les secteurs Nptvb et Ntvb,
Les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

Dans la zone N et les secteurs Np et NL:

- Les exhaussements ou affouillements de sols sont autorisés dès lors qu'ils assurent le maintien ou la restauration des continuités écologiques.
- La suppression des éléments du patrimoine protégés sont soumis à permis de démolir.

Dans les continuités écologiques:

Les constructions et aménagements ainsi que les exhaussements et affouillements de sols ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.
Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités sont autorisés.

A3) Zone N et ses secteurs : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé

Mixité sociale

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux

Non règlementé

B) Zone N et ses secteurs : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone N et ses secteurs : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées :

- à minimum 35 m de l'axe de la RD 622 (figure 1) sauf pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes (figure 2).

Figure 1

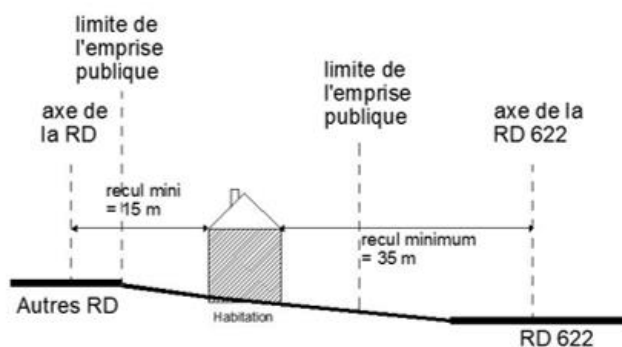
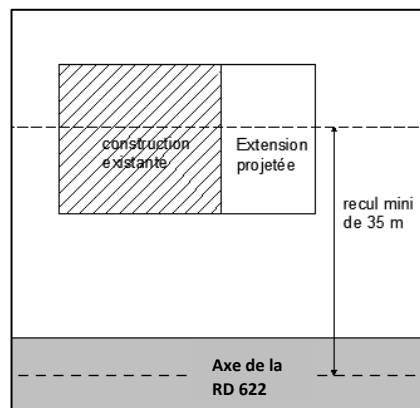


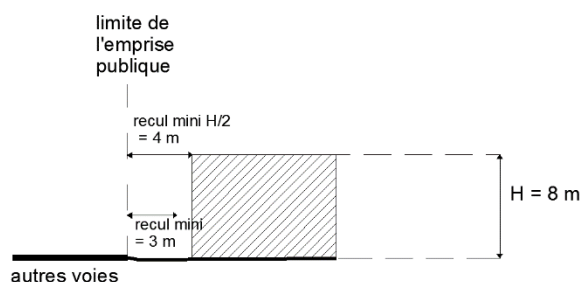
Figure 2



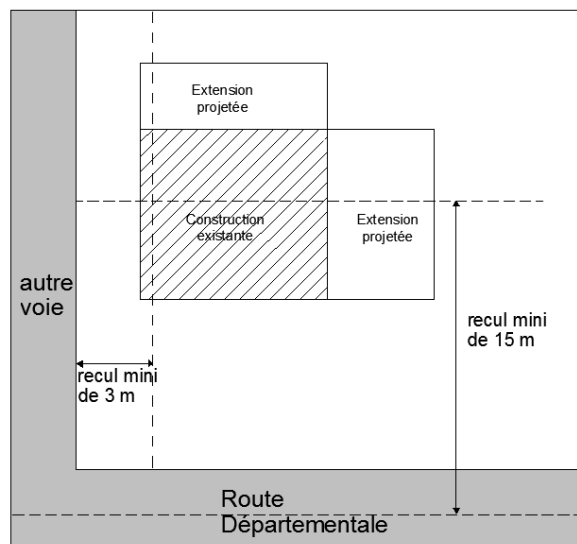
- à minimum 15 m de l'axe des autres routes départementales (figure 1).

- à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure ci-contre).

$$\text{distance (d)} = H/2 \text{ sans être inférieure à } 3 \text{ m}$$



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant depuis les routes départementales et des autres voies (figure ci-contre).



Dispositions particulières à l'ensemble de la zone :

- Sur les terrains en surplomb des voies, les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin.

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation des constructions sur une même parcelle :

Les annexes à l'habitation doivent être implantées à 30 mètres maximum du pied de façade la plus proche de l'habitation.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

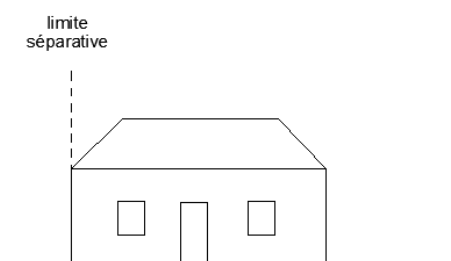
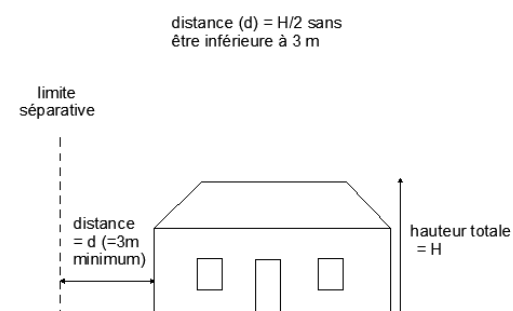


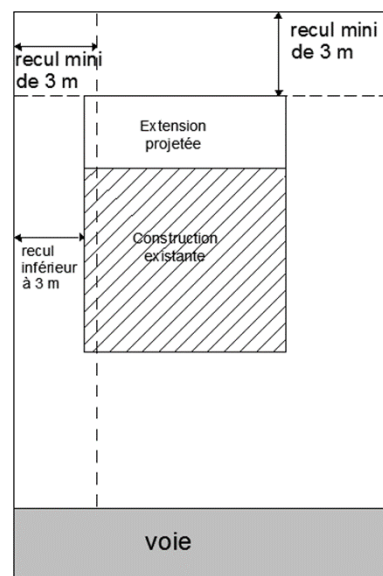
Figure 2



Dispositions particulières à l'ensemble de la zone :

Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).

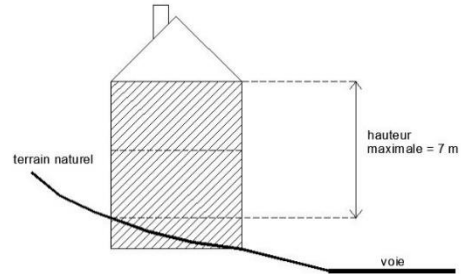
Les constructions et les clôtures doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux hauts de berge des fossés.



Hauteur

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

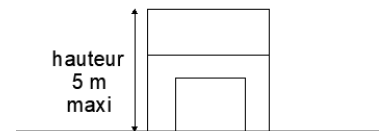
La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (figure ci-contre).



Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

Dans le cas d'une construction existante plus haute située à plus de 3 m de la limite séparative, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible.

La hauteur des annexes est limitée à 5 m du sol naturel au sommet de la construction (figure ci-contre).



Dans le secteur Nj, la hauteur des abris de jardin est limitée à 3 m du sol naturel au sommet de la construction

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone :

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

Emprise au sol et densité

L'emprise au sol des habitations existantes est limitée à 300 m² par logement à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol des piscines n'entre pas en compte dans cette limitation.

Dans les secteurs Nt et NL, l'emprise au sol des constructions est limitée à 500 m².

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol est limitée à 15 m² pour les abris de jardin.

B2 Zone N et ses secteurs : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

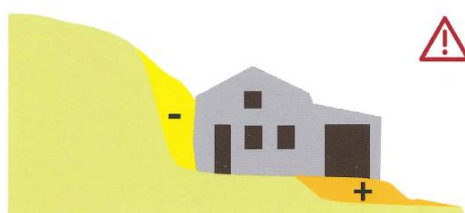
Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités à 200 m³ par construction (cf schémas ci-dessous) sauf dans le périmètre carrier.

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



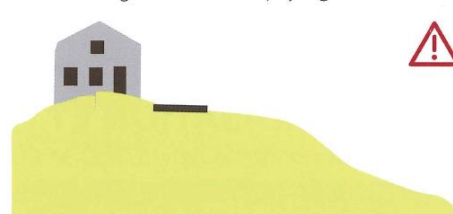
Implantation parallèle à la pente sur deux niveaux



Cette configuration peut provoquer un risque de glissement de terrain, elle crée une cicatrice dans le couvert végétal et dans le paysage.



Implantation perpendiculaire à la pente sur deux niveaux, également possible



Eviter également les situations en crête, trop visibles, et en bordure directe de voie en milieu rural.

Les travaux sur les constructions existantes à protéger doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les enduits et couvertures doivent être identiques à ceux d'origine.
- La modification ou la création d'ouvertures devra être en harmonie architecturale avec les ouvertures existantes (matériaux et dimensions)

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être en harmonie avec le contexte urbain environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades

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

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés sauf en cas d'impossibilité technique ou d'éléments trop endommagés.

Les coffrets des volets roulants en saillie ne doivent pas être apparents depuis le domaine public.

Les éléments techniques (groupe pompe à chaleur, paraboles...) ne doivent pas être impactant depuis le domaine public.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

Les toitures

Les nouvelles couvertures devront être en harmonie avec les toitures des constructions environnantes tant par les matériaux que par leur aspect, leur pente et leur teinte.

Les toitures doivent comporter un dispositif de collecte des eaux pluviales. **Les toitures monopentes sont interdites à l'exception des vérandas, des appentis sur pignon ou des toitures végétalisées.**

Les toitures des habitations et leurs annexes seront recouvertes en ardoise ou imitation ardoise (teinte sombre et mate, plat), sauf pour les ouvertures de toits, vérandas, panneaux solaires etc...qui devront s'intégrer au contexte patrimonial et paysager.

Les éverites et bac acier type bardage sont interdits sauf dans le périmètre carrier.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture pourra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les clôtures

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

La hauteur des murs de clôture sur rue et en limite séparative est limitée à 0,8 m du sol naturel sauf sur les abords du portail d'accès.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,80 m sur rue.

Dispositions particulières :

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

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non réglementé.

B3) Zone N et ses secteurs : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 30% de l'unité foncière.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Les plantations et clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange. Les essences figurant sur la liste des plantes allergènes et invasives sont interdites.

Les talus doivent être végétalisés. Les talus de plus de 3 m de hauteur doivent comporter une risberme plantée. Les enrochements de plus de 2 mètres de hauteur sont interdits.

Eléments de paysages

Non règlementé.

Eaux pluviales

Non règlementé

Continuités écologiques

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille...). Un passage pour la petite faune doit être réalisé.
- Les haies et ripisylves doivent être conservées. Pour les haies, leur suppression peut être autorisée sous réserve d'une replantation équivalente.

Les espaces boisés classés :

Non règlementé.

B4) Zone N et ses secteurs : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à une place par logement. Il devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

C) Zone N et ses secteurs : Équipement et réseaux

C1) Zone N et ses secteurs : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

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

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone N et ses secteurs : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

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

Assainissement des eaux usées

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

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

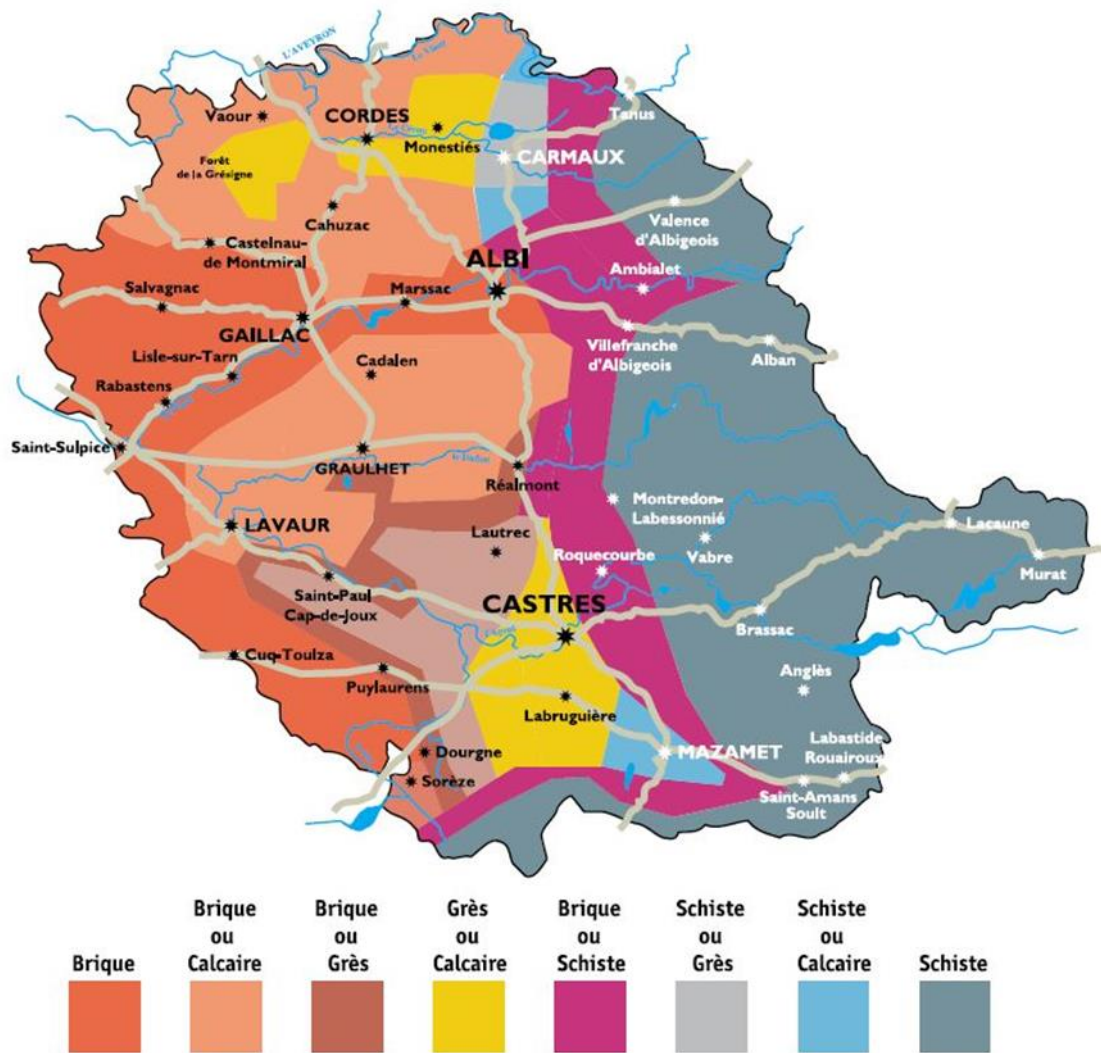
Eaux pluviales

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







































Communications électroniques

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

XIX. NUANCIER DES FACADES



Emploi et mise en œuvre du schiste

Les murs		Détails	les nuances existantes		
les feuillets d'ardoises	les schistes maçonnés		les schistes		les ardoises
			 E106-0	 E106-5	 E305-3
 <i>Abbatiale Rouairoux</i>			 E07-7	 E47-5	 E305-2
 <i>Murat sur Vèbre</i>			 E64-7	 E43-5	 E372-2
			 E79-8	 E29-6	 E217-1
			 E230-9	 E21-5-9	 E204-4
			 E330-7	 E335-2	 E204-7
			 E300-9	 E300-8	
			 E130-5	 E326-3	 E307-2

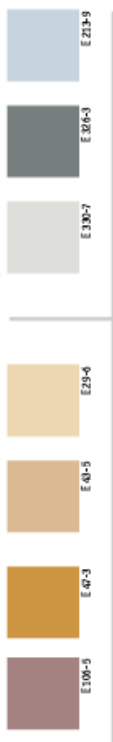
Emploi et mise en œuvre du grès

Les murs	Détails	Les nuances existantes		
		 E90-7	 E90-5	
		 E05-0	 E51-3	 E65-7
	 <i>Salles</i>	 E70-7	 E70-5	
		 E76-9	 E76-6	
		 E300-7	 E300-5	
		 E100-9	 E100-0	 E100-4

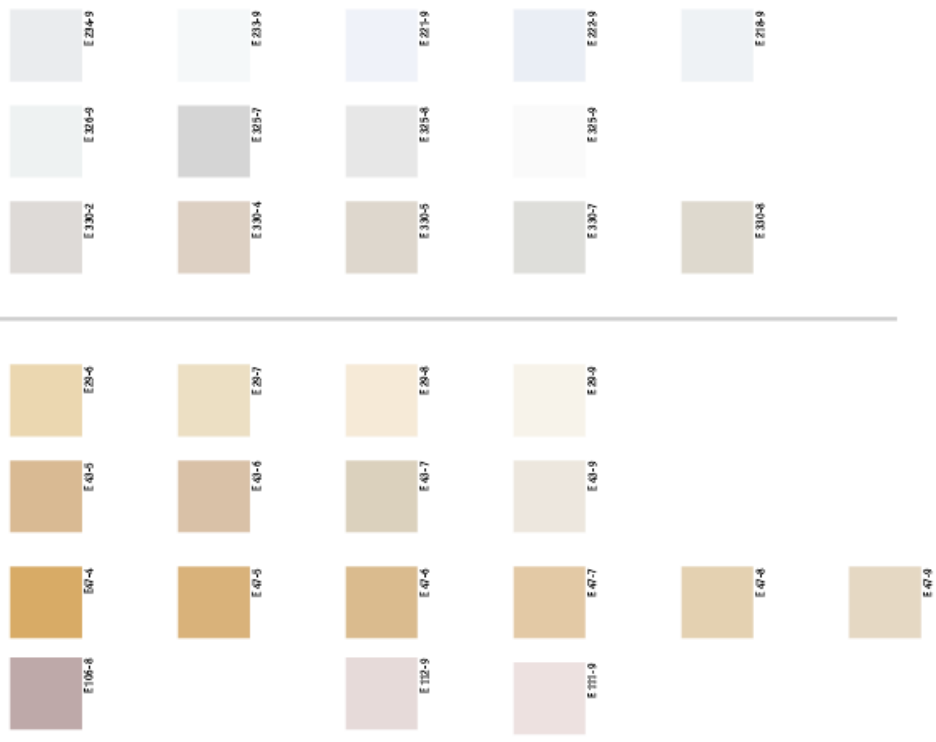


SCHISTE : les Enduits

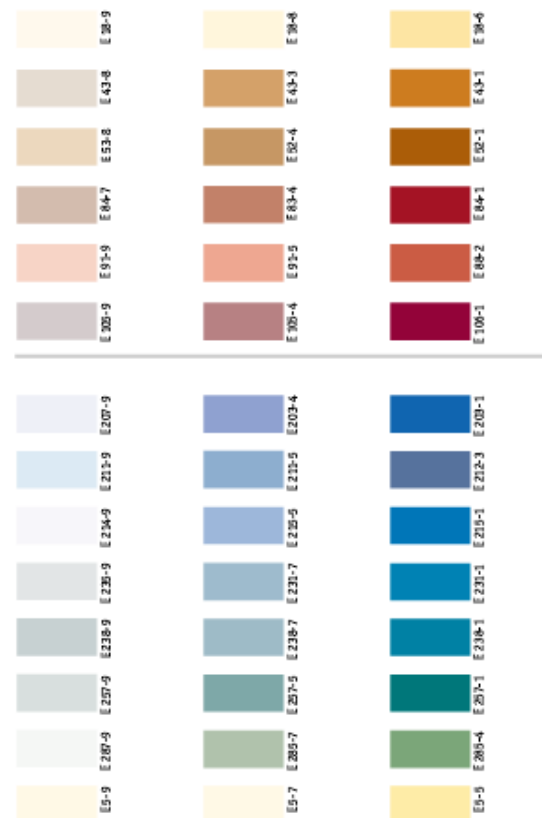
LES BRUNS
matériaux existants/schistes



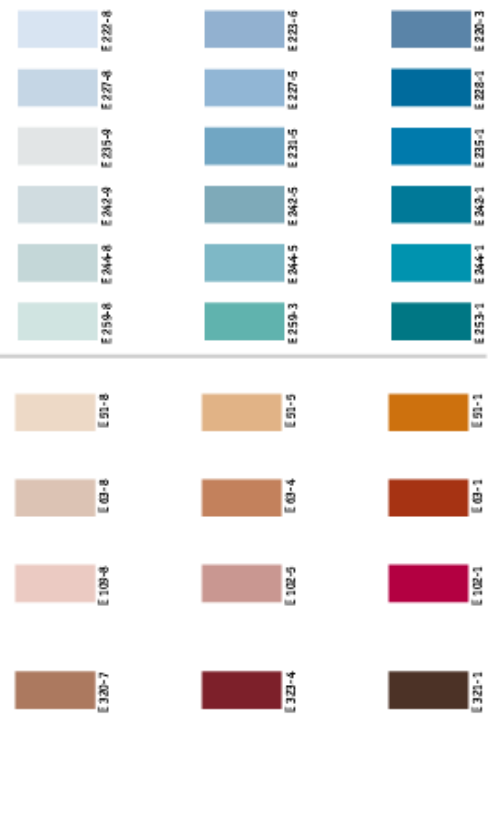
camaïeux



couleurs complémentaires



camaïeux





GRÈS : les Enduits

	LES BEIGES	LES BRUNS	LES BRUNS VIOLACÉS
matériaux existants/grès	E 90-5	E 70-5	E 300-5
	E 93-3		E 130-0
	E 05-7		
	E 07-7		
	E 90-5	E 70-3	E 300-0
	E 93-4	E 70-0	E 112-8
	E 91-5	E 75-7	E 112-9
	E 93-6	E 70-7	E 300-7
	E 90-7	E 75-8	E 300-8
	E 90-8	E 75-9	E 300-9
	E 91-7		
	E 93-8		

les Volets, Portes et Ferronneries

	couleurs complémentaires			camaïeux		
	E 194-9	E 195-6	E 194-3	E 55-8	E 65-4	E 60-1
	E 207-9	E 203-4	E 203-1	E 51-8	E 51-5	E 51-1
	E 211-0	E 211-5	E 212-3	E 60-8	E 62-4	E 62-1
	E 214-9	E 215-5	E 215-1	E 63-8	E 63-4	E 63-1
	E 231-9	E 231-7	E 231-1	E 75-8	E 75-6	E 07-1
	E 208-9	E 208-7	E 208-1	E 304-8	E 302-5	E 300-1
	E 256-9	E 256-5	E 257-1			
	E 280-8	E 280-7	E 280-4			
	E 311-9	E 311-7	E 307-7			
			E 120-1			
			E 106-1			
			E 304-1			

XX. LISTE DES PLANTES INVASIVES

Liste des plantes invasives proscrite :

- Ailante *Ailanthus altissima*
- Herbe à alligators *Alternanthera philoxeroides*
- Ambroisie à feuilles d'armoise *Ambrosia artemisiifolia*
- Ambroisie à épis grêles *Ambrosia psilostachya*
- Grande herbe à poux *Ambrosia trifida*
- Armoise des Frères Verlot *Artemisia verlotiorum*
- Asclépiade de Syrie *Asclepias syriaca*
- Azolla fausse-filicule *Azolla filiculoides*
- Sénéçon en arbre *Baccharis halimifolia*
- Bident à fruits noirs *Bidens frondosa*
- Cabomba *Cabomba caroliniana*
- Herbe de la Pampa *Cortaderia selloana*
- *Crassula helmsii* *Crassula helmsii*
- Égerie dense / Élodée dense *Egeria densa*
- Jacinthe d'eau *Eichhornia crassipes*
- Élodée du Canada *Elodea canadensis*
- Élodée de Nuttall *Elodea nuttallii*
- Mimule tachetée *Erythranthe guttata* (= *Mimulus guttatus*)
- Rhubarbe géante du Chili *Gunnera tinctoria*
- Faux hygrophile *Gymnocoronis spilanthoides*
- Berce du Caucase *Heracleum mantegazzianum*
- Berce de Perse *Heracleum persicum*
- Berce de Sosnowsky *Heracleum sosnowskyi*
- Hydrocotyle fausse-renoncule *Hydrocotyle ranunculoides*
- Hygrophile indienne *Hygrophila polysperma*
- Balsamine de l'Himalaya *Impatiens glandulifera*
- Élodée à feuilles alternes *Lagarosiphon major*
- Lentille d'eau minuscule *Lemna minuta*
- Lindernie fausse gratiole *Lindernia dubia*
- Jussie à grande fleurs *Ludwigia grandiflora*
- Jussie rampante *Ludwigia peploides*
- Faux-arum *Lysichiton americanus*
- *Microstegium vimineum* *Microstegium vimineum*
- Myriophylle du Brésil *Myriophyllum aquaticum*
- Myriophylle hétérophylle *Myriophyllum heterophyllum*
- Fausse-Camomille *Parthenium hysterophorus*
- Paspale à deux épis *Paspalum distichum*
- Herbe aux écouvillons *Pennisetum setaceum* (= *Cenchrus setaceus*)
- Renouée perfoliée *Persicaria perfoliata*
- Phytolaque d'Amérique *Phytolacca americana*
- Cerisier tardif *Prunus serotina*
- Kudzu *Pueraria montana*
- Renouée du Japon *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohême *Reynoutria bohemica*
- Muguet des Pampas *Salpichroa oranifolia*

- Sénéçon du Cap *Senecio inaequidens*
- Solidage géant *Solidago gigantea*
- Spartine à feuilles alternes *Spartina alterniflora*
- Spartine anglaise *Spartina anglica*
- Spartine de Townsend *Spartina townsendii*
- Aster à feuilles lancéolées *Symphyotrichum lanceolatum*
- Aster à feuilles de saule *Symphyotrichum salignum*
- Aster écaillé *Symphyotrichum squamatum*

XXI. GLOSSAIRE

A) Les définitions du lexique national d'urbanisme

1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

3. Construction

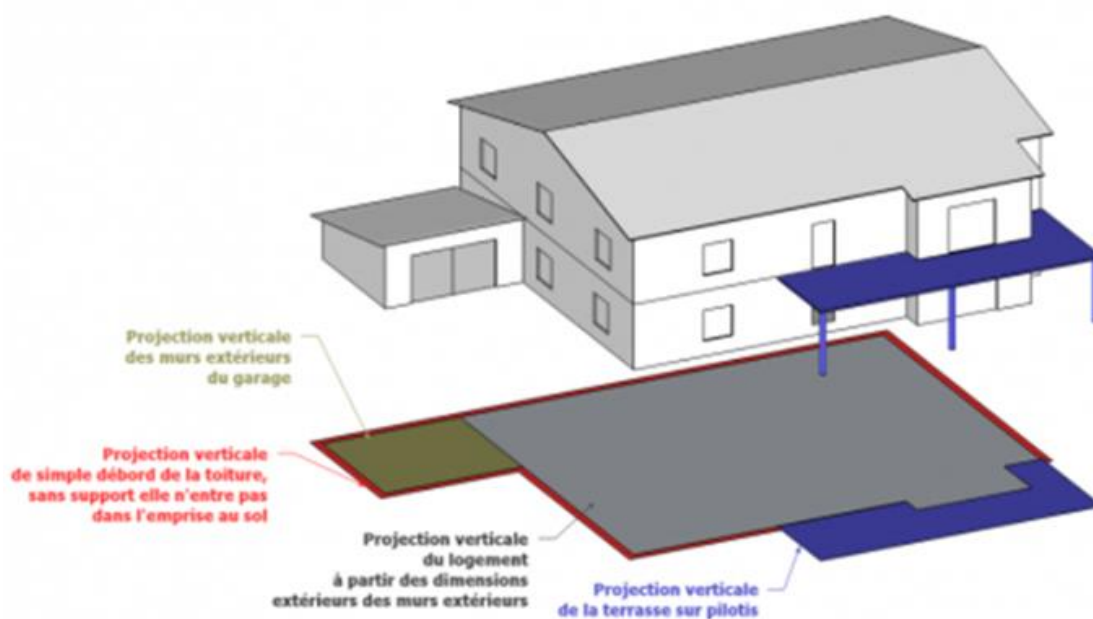
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

B) Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947.II. 3444, concl. Dupin; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes domestiques, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal) La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

13. Surface de plancher :

« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »