

Plan Local d'Urbanisme

Communauté de communes des Bastides en Haut Agenais Périgord

Modifié le 22 Septembre 2015, le 2 Juin 2016 et le 27 Février 2017

Mis en compatibilité par déclaration de projet le 27 Octobre 2016

REGLEMENT

Date du PLU arrêté

Date du PLU approuvé **16 Décembre 2014**

4-2

SOMMAIRE

<u>I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	p 6
Dispositions applicables à la zone Ua.....	p 7
Dispositions applicables à la zone Ub	p 14
Dispositions applicables à la zone Uc.....	p 20
Dispositions applicables à la zone Ux.....	p 26
Dispositions applicables à la zone UL	p 31
<u>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	p 35
Dispositions applicables à la zone AU,.....	p 36
Dispositions applicables à la zone AUx	p 42
Dispositions applicables à la zone AUL.....	p 47
Dispositions applicables à la zone AU0	p 52
Dispositions applicables à la zone AUX0.....	p 54
<u>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	p 56
Dispositions applicables à la zone A.....	p 57
Dispositions applicables à la zone A3.....	p 63
Dispositions applicables à la zone Ap	p 68
<u>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	p 71
Dispositions applicables à la zone NL	p 72
Dispositions applicables à la zone Nb	p 76
Dispositions applicables à la zone Nc.....	p 78
Dispositions applicables à la zone NCO1	p 83
Dispositions applicables à la zone NCO2	p 86

DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements et travaux faisant l'objet d'un permis d'aménager, d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire intercommunal.

ARTICLE 2 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire intercommunal, les articles :

- R. 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »,
- R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques »,
- R. 111-26 du Code de l'Urbanisme : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement »,
- R. 111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 ».

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, Uc, Ux et UL),
- des zones à urbaniser (AU, AUX, AUL, AU0 et AUX0)
- des zones agricoles (A, A1, A2, A3, Ap),
- et des zones naturelles et forestières (NL, Nb, Nc, NCO1, NCO2).

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et l'ensemble de ses secteurs.

ARTICLE 4 : Risque naturel d'inondation

Dans les secteurs concernés par le risque naturel d'inondation (cf. document graphique), toutes les constructions ou installations sont interdites.

ARTICLE 5 : Risque technologique lié au transport de gaz naturel ou de pétrole

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée sur le document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06-254 et les prescriptions portées à la connaissance des communes concernées. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

En conséquence, il conviendra d'examiner au cas par cas la compatibilité entre la présence de conduite et les différents projets (pour lesquels TIGF doit impérativement être consulté) ; en cas d'incompatibilité, il y aura lieu d'étudier un aménagement du projet ou de la canalisation, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

TIGF devra être consulté d'une manière générale pour toute modification envisagée pour l'occupation des sols en termes de Plan Local d'Urbanisme comme de tous projets d'urbanisme (certificats d'urbanisme, permis de construire et d'aménager) aux alentours des ouvrages repérés.

☞ Effet de la servitude (en termes de limitations au droit d'utiliser le sol)

1. Obligations passives

Obligation pour le propriétaire de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit au passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible.

2. Droits résiduels du propriétaire

Les propriétaires dont les terrains sont traversés par une canalisation de transport de gaz (servitude de passage) conservent le droit de les clore ou d'y élever des immeubles à condition toutefois d'en avertir l'exploitant. Ces constructions devront respecter les règles d'implantation (servitude non aedificandi de 4 à 10 mètres) applicables aux bâtiments pouvant être construits à proximité de canalisations de transport de gaz naturel.

En ce qui concerne plus particulièrement les travaux à proximité des conduites de transport (terrassements, fouilles, forages, enfoncements, ...) leur exécution ne peut être effectuée que conformément aux dispositions de la législation en vigueur. En application des textes, les déclarations devront être adressées à l'exploitant.

ARTICLE 6 – Adaptations mineures

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 16 des règlements de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et dûment justifiées par l'un des motifs prévu à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques, ...),
- la configuration des parcelles (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, ...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur, ...).

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 7 – Exceptions aux règles édictées par le présent règlement

1. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
2. Le présent règlement ne s'applique pas aux équipements publics techniques tels que poste de refoulement, transformateurs EDF, pylônes, réservoirs, etc..., excepté l'article 11 des zones.

ARTICLE 8 – Permis de démolir

En application de l'article R 421-28, le permis de démolir est exigé :

- Dans les zones Ua, Ub, Uc, A1, A2, A3 du PLUI
- Dans le cas d'une démolition située dans un site inscrit ou classé

ARTICLE 9 – Reconstruction des bâtiments

En application de l'article L 111-3 la reconstruction à l'identique d'une construction détruite ou démolie depuis moins de 10 ans est autorisée sous réserve qu'elle soit régulièrement édifiée.

De même peut-être autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristique.

ARTICLE 10 – Edification de clôture

Les clôtures seront précédées d'une déclaration préalable en application de l'article 4 421-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 11 – L'aspect extérieur des constructions

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, tous les travaux modifiant l'aspect extérieur des façades seront soumis à déclaration préalable en application des articles R. 421-14 à R. 421-16.

I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE Ua

ARTICLE Ua - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article 2 :

- les terrains de camping.
- les habitations légères de loisirs.
- les parcs d'attractions.
- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage agricole.
- les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

ARTICLE Ua - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le permis de démolir est obligatoire.

Sont autorisées sous conditions particulières :

- les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

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

Les clôtures sont soumises à autorisation.

Dans le cas d'un lotissement, où dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ne doivent pas être appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot issu de la division.

ARTICLE Ua - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies départementales :

- L'accès est un droit de riveraineté, limité par des considérations d'intérêt public et soumis à autorisation. La règle générale est que la voirie départementale, hors agglomération, n'a pas vocation à la desserte directe des constructions privées.
- Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.
- Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.
- Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

ARTICLE Ua - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors-circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE Ua - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Une des façades de la construction nouvelle doit être implantée à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé.

Les annexes (abri de jardin, garage, piscine,...) doivent être implantées soit en limite soit au minimum à 2 mètres de la limite de l'espace public ou de l'emplacement réservé.

Les piscines auront une implantation libre.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Le long de la RN21 un recul de 75 mètres par rapport à l'axe est imposé en vertu de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Pour les routes départementales le recul sera de 6 mètres par rapport aux limites du domaine public.

Pour les routes départementales N°124, N°145, hors agglomération, le recul sera de 10 mètres.

ARTICLE Ua - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Hormis les annexes, les constructions doivent être implantées sur une des limites latérales.

Les annexes (abri de jardin, garage, piscine, ...) doivent être implantées soit en limite soit au minimum à 2 mètres de la limite séparative ou de l'emplacement réservé.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE Ua - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Ua - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public (quand il y en a deux, la voie la plus fréquentée sera considérée).

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à trois niveaux.

La différence de hauteur ne sera jamais supérieure à un niveau par rapport aux constructions contigües.

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, une hauteur différente pourra être autorisée.

La hauteur des annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont détachées du corps de bâtiment principal, n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

ARTICLE Ua - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A Monflanquin, la transformation des rez-de-chaussée en garage sera interdite dans les rues Saint-Pierre, Sainte-Marie, et Place des Arcades.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

a) Pour les constructions neuves et rénovations de constructions n'entrant pas dans les typologies des alinéas b), c) et d) :

Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs.
- Accord avec les constructions avoisinantes et intégration dans le site.
- Alignement des ouvertures sur des axes verticaux régulièrement espacés.
- Proportion des ouvertures avec un rapport H/L de l'ordre de 1,6.
- Dans le cas d'une construction traditionnelle : couvertures en tuiles avec pente comprise entre 33 et 40%. Toutefois, pour les extensions, les couvertures d'un autre type de toiture (végétalisé, zinc,...) pourront être autorisées, ainsi que les terrasses pour les constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments.
- Pour l'installation de panneaux solaires, chaque projet sera étudié au cas par cas et pourra être refusé s'il est visible de l'espace public. Le positionnement au sol de ces panneaux serait alors privilégié.
- Les enduits sur les murs seront à la chaux et choisis dans les teintes claires et les tonalités suivantes : beiges, ocres, gris clair, blanc cassé.

- Les menuiseries (portes, fenêtres, volets, avant toits) seront de préférence en bois. Dans tous les cas elles devront respecter, la proportion des fenêtres des vitrages.
- Les peintures de menuiseries seront de préférences dans des teintes RAL définies en annexe.

b) Pour les restaurations de constructions à colombages :

- Conservation des structures bois apparentes protégées par une lasure ou un vernis coloré ton bois quand leur état et leur aspect le permet.
- Utilisation du bois comme seul matériau pour les menuiseries, volets, avant toits et tout autre élément apparent des façades.
- Les menuiseries (portes, fenêtres, volets, avant toits) seront en bois.
- Les enduits, rustiques sur les murs seront à la chaux et choisis dans les teintes claires et les tonalités suivantes : beiges, blanc cassé.
- L'enduit doit être conforme à la palette du guide des matériaux et des teintes du document réalisé par le CAUE 47.
- Couvertures en tuiles avec pente comprise entre 33 et 40%. Toutefois, pour les extensions, les couvertures d'un autre type de toiture (végétalisé, zinc,...) pourront être autorisées, ainsi que les terrasses pour les constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments.
- Pour l'installation de panneaux solaire, chaque projet sera étudié au cas par cas suivant les règles de co-visibilité depuis l'espace public.
- Sauf exception motivée par le caractère particulier de l'édifice existant, les maçonneries courantes doivent être enduites au mortier de chaux et de sable.
- La couche de finition doit affleurer les parties de maçonnerie destinées à rester apparentes (briques ou pierre de taille), sans surépaisseur.

c) Pour les rénovations de constructions à pierre de taille:

- Accord avec les constructions avoisinantes et intégration dans le site.
- Conservation des ouvertures existantes ou d'origine sur des axes verticaux régulièrement espacés.
- Interdiction des ouvertures de portes larges (portes de garages) dans toutes les rues de la bastide de Monflanquin et du village de Cancon.
- Ravalement et mise en valeur des pierres, quand leur aspect et leur dureté le permettent.
- Couvertures en tuiles avec pente maximum de 33 %. Toutefois, pour les extensions, les couvertures d'un autre type de toiture (végétalisé, zinc) pourront être autorisées, ainsi que les terrasses pour les constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments.
- Pour l'installation de panneaux solaire, chaque projet sera étudié au cas par cas suivant les règles de co-visibilité depuis l'espace public.
- Les enduits sur les murs seront à la chaux et choisis dans les teintes claires et les tonalités suivantes : beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, pierre.
- L'enduit doit être conforme à la palette du guide des matériaux et des teintes du document réalisé par le CAUE 47.
- Les menuiseries (portes, fenêtres, volets, avant toits) seront de préférence en bois. Dans tous les cas elles devront respecter, la proportion des fenêtres des vitrages.
- Les peintures de menuiseries seront de préférence dans des teintes RAL définies en annexe du règlement (Caue 47).
- Les appareillages en pierre de taille doivent rester apparents.
- Les joints sont à fleur, arasés au nu de la pierre.
- Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre ou les joints.

- La couche de finition doit affleurer les parties de maçonnerie destinées à rester apparentes (briques ou pierre de taille), sans surépaisseur.

d) Pour les rénovations de constructions à remplissage de moellons (pierres tout-venant) non appareillés :

- Accord avec les constructions avoisinantes et intégration dans le site.
- Conservation des ouvertures existantes ou d'origine sur des axes verticaux régulièrement espacés.
- Dans le cas d'une construction traditionnelle : couvertures en tuiles avec pente comprise entre 33 et 40% .Toutefois, pour les extensions, les couvertures d'un autre type de toiture (végétalisé, zinc,...) pourront être autorisées, ainsi que les terrasses pour les constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments.
- Pour l'installation de panneaux solaire, chaque projet sera étudié au cas par cas suivant les règles de co-visibilité depuis l'espace public.
- Les enduits sur les murs seront à la chaux et choisis dans les teintes claires et les tonalités suivantes : beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, pierre.
- L'enduit doit être conforme à la palette du guide des matériaux et des teintes du document réalisé par le CAUE 47.
- Les menuiseries (portes, fenêtres, volets, avant toits) seront en bois ou en aluminium.
- Les peintures de menuiseries seront de préférence dans des teintes RAL définies en annexe du règlement (Caue 47).

Les annexes seront traitées avec les mêmes matériaux de façade et de couverture que les constructions principales, quand elles sont accolées à celles-ci et quand elles sont implantées en limite séparative.

Les imitations de matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement et sans délai.

Sont également interdites les constructions d'annexes réalisées avec des moyens de fortune ou de récupération.

Clôtures

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

Leur hauteur n'excédera pas 1,2 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres ou de briques foraines
- de maçonnerie de petits éléments enduits
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron,...), le tout pris ou pas dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont interdites.

Adaptation au sol

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave, en comble ou autre, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les réseaux filaires seront enterrés, ou éventuellement, pour les constructions existantes, dissimulés en façade.

Les coffrets de comptage et les boîtes aux lettres seront intégrés à une maçonnerie.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage. Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles seront autorisés pour l'ensemble des logements.

ARTICLE Ua - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Ua - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

ARTICLE Ua - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Ua - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ua - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE Ub

ARTICLE Ub - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article 2 :

- les terrains de camping.
- les habitations légères de loisirs.
- les parcs d'attractions.
- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage agricole.
- les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

ARTICLE Ub - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le permis de démolir est obligatoire.

Sont autorisées sous conditions particulières :

- les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

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

Les clôtures sont soumises à autorisation

Dans le cas d'un lotissement, où dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ne doivent pas être appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot issu de la division.

ARTICLE Ub - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

ARTICLE Ub - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privées.

ARTICLE Ub - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Une des façades de la construction nouvelle doit être implantée :

- soit à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé,
- soit à une distance inférieure ou égale à 7 mètres.

Dans le cas de constructions déjà existantes contrariant le respect de cette règle (façade sur rue déjà occupée ...) ou de contraintes techniques particulières (forme, topographie de la parcelle, présence d'un arbre majeur ou bien de plus de dix ans ...), des implantations différentes pourront être autorisées.

Les annexes (abri de jardin, garage et piscine) doivent être implantées soit en limite soit au minimum à 2 mètres de la limite de l'espace public ou de l'emplacement réservé.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Le long de la RN21 un recul de 75 mètres par rapport à l'axe est imposé en vertu de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Pour les routes départementales le recul sera de 6 mètres par rapport aux limites du domaine public.

Pour les routes départementales N°124, N°145, hors agglomération, le recul sera de 10 mètres.

ARTICLE Ub - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Hormis les annexes à l'habitation, une des façades de la construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur une des limites séparatives latérales
- soit de telle façon qu'un point de la construction soit à une distance maximale égale à la demi hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales avec un minimum de 2 mètres.

Les annexes (abri de jardin, garage et piscine) doivent être implantées soit en limite soit au minimum à 2 mètres de la limite séparative ou de l'emplacement réservé.

Dans le cas de constructions déjà existantes contrariant le respect de cette règle (façade sur rue déjà occupée ...) ou de contraintes techniques particulières (forme, topographie de la parcelle, présence d'un arbre majeur ou bien de plus de dix ans ...), des implantations différentes pourront être autorisées.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE Ub - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Ub - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ub - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public (quand il y en a deux, la voie la plus fréquentée sera considérée).

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à deux niveaux.

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, une hauteur différente pourra être autorisée.

La hauteur des annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont détachées du corps de bâtiment principal, n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

ARTICLE Ub - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Quelques grands principes applicables

Façades

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings,...) le seront sans délai.

Leur couleur doit être conforme à la palette du guide des matériaux et des teintes du CAUE 47.

Toitures

Pour une construction de type traditionnel les couvertures seront de type tuiles. Les tuiles noires sont interdites. Néanmoins, la recherche architecturale peut être autorisée par l'emploi d'autres types de toitures (terrasses, zinc,...).

Dans le cas de constructions de type contemporain, d'extensions, de terrasses et de constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments, tout type de toiture pourra être proposé dans le respect de l'harmonisation des lieux.

Pour l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques, chaque projet sera étudié au cas par cas suivant les règles de co-visibilité depuis l'espace public. Leur intégration devra permettre une lecture homogène et harmonieuse des toitures.

Adaptation au sol

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave, en comble ou autre, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les réseaux filaires seront enterrés, ou éventuellement, pour les constructions existantes, dissimulés en façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures

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

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonnées ou fait de petits éléments enduits.
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron,...), le tout pris ou pas dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont interdites.

La clôture n'excédera pas 1,4 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

ARTICLE Ub - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement sera de deux par logement inférieur ou égal à 150 m² d'emprise en sol et une place en plus par tranche de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire.

ARTICLE Ub - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

ARTICLE Ub - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Ub - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ub - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE U_c

ARTICLE U_c - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article 2 :

- les terrains de camping.
- les habitations légères de loisirs.
- les parcs d'attractions.
- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage agricole.
- les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

ARTICLE U_c - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le permis de démolir est obligatoire.

Sont autorisées sous conditions particulières :

- les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

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

Les clôtures sont soumises à autorisation.

ARTICLE U_c - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les

impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

ARTICLE Uc - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors-circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE Uc - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Une des façades de la construction nouvelle doit être implantée :

- soit à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé,
- soit à une distance inférieure ou égale à 7 mètres.

Dans le cas de constructions déjà existantes contrariant le respect de cette règle (façade sur rue déjà occupée,...) ou de contraintes techniques particulières (forme, topographie de la parcelle, présence d'un arbre majeur ou bien de plus de dix ans,...), des implantations différentes pourront être autorisées.

Les annexes (abri de jardin, garage et piscine) doivent être implantées soit en limite soit au minimum à 2 mètres de la limite de l'espace public ou de l'emplacement réservé.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Pour les routes départementales le recul sera de 6 mètres par rapport aux limites du domaine public.

Pour les routes départementales N°124, N°145, hors agglomération, le recul sera de 10 mètres.

ARTICLE Uc - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Hormis les annexes à l'habitation, une des façades de la construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur une des limites séparatives latérales,
- soit de telle façon qu'un point de la construction soit à une distance maximale égale à la hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales avec un minimum de 2 mètres.

Les annexes (abri de jardin, garage et piscine) doivent être implantées soit en limite soit au minimum à 2 mètres de la limite séparative ou de l'emplacement réservé.

Dans le cas de constructions déjà existantes contrariant le respect de cette règle (façade sur rue déjà occupée,...) ou de contraintes techniques particulières (forme, topographie de la parcelle, présence d'un arbre majeur ou bien de plus de dix ans,...), des implantations différentes pourront être autorisées.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE Uc - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Uc - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uc - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public (quand il y en a deux, la voie la plus fréquentée sera considérée).

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à trois niveaux.

La différence de hauteur ne sera jamais supérieure à un niveau par rapport aux constructions contiguës.

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, une hauteur différente pourra être autorisée.

La hauteur des annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont détachées du corps de bâtiment principal, n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

ARTICLE Uc - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Quelques grands principes applicables

Façades

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai.

Leur couleur doit être conforme à la palette du guide des matériaux et des teintes du CAUE 47.

Toitures

Pour une construction de type traditionnel les couvertures seront de type tuiles. Les tuiles noires sont interdites. Néanmoins, la recherche architecturale peut être autorisée par l'emploi d'autres types de toitures (terrasses, zinc,...).

Dans le cas de constructions de type contemporain, d'extensions, de terrasses et de constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments, tout type de toiture pourra être proposé dans le respect de l'harmonisation des lieux.

Pour l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques, chaque projet sera étudié au cas par cas suivant les règles de co-visibilité depuis l'espace public. Leur intégration devra permettre une lecture homogène et harmonieuse des toitures.

Adaptation au sol

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave, en comble ou autre, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les réseaux filaires seront enterrés, ou éventuellement, pour les constructions existantes, dissimulés en façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures

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

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonnées ou fait de petits éléments enduits
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron,...), le tout pris ou pas dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont interdites.

La clôture n'excédera pas 1,4 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

ARTICLE Uc - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement sera de deux par logement inférieur ou égal à 150 m² d'emprise en sol et une place en plus par tranche de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire.

ARTICLE Uc - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

ARTICLE Uc - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Uc - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Uc - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE Ux

ARTICLE Ux - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article 2 :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- les habitations légères de loisirs.
- les parcs d'attractions.
- les constructions à usage agricole.
- les constructions nouvelles à usage d'habitation hormis pour le gardiennage.
- les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE Ux - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le présent PLU et :

- qu'elles s'implantent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone lorsque la superficie de celle-ci est inférieure à 2 hectares.
- qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble lorsque la superficie de la zone est supérieure à 2 hectares.

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

Les clôtures sont soumises à autorisation

L'usage de gardiennage quand il existe, sera possible uniquement dans le même volume que le bâtiment principal.

ARTICLE Ux - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

ARTICLE Ux - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privées.

ARTICLE Ux - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Le long de la RN21 un recul de 75 mètres par rapport à l'axe est imposé en vertu de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Pour les routes départementales le recul sera de 6 mètres par rapport aux limites du domaine public.

Pour les routes départementales N°124, N°145, hors agglomération, le recul sera de 10 mètres.

ARTICLE Ux - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la limite séparative ou à plus de deux mètres de celle-ci.

Une des façades de la construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur une des limites séparatives latérales
- soit de telle façon qu'un point de la construction soit à une distance maximale égale à la demi hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales avec un minimum de 2m.

Des implantations dérogeant aux règles ci-dessus pourront être autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE Ux - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Ux - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ux - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public (quand il y en a deux, la voie la plus fréquentée sera considérée).

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 15 mètres.

Dans les zones Uxh la hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 15.00 mètres à l'exception des unités de stockage des productions issues de l'agriculture. »

ARTICLE Ux - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings,...) le seront sans délai.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

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

Les clôtures en limite de voie publique pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonneries ou fait de petits éléments enduits
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'une grille en panneaux rigides de couleur sombre.
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron, ...), le tout pris ou pas dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont interdites.

La clôture n'excédera pas 1,8 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

ARTICLE Ux - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

ARTICLE Ux - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

Les aires de stockage seront implantées de telle façon que leur visibilité, depuis l'espace public, soit la plus discrète possible.

ARTICLE Ux - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Ux - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ux - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE UL

ARTICLE UL - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception des constructions nécessaires :

- à l'usage de loisirs et de sports
- au fonctionnement et à l'équipement des installations de parcs résidentiels de loisirs ou de résidences de tourisme
- au gardiennage et à la maintenance des équipements de la zone
- aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE UL - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

ARTICLE UL - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privées.

ARTICLE UL - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Des implantations dérogeant aux règles ci-dessus pourront être autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Le long de la RN21 un recul de 75 mètres par rapport à l'axe est imposé en vertu de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Pour les routes départementales le recul sera de 6 mètres par rapport aux limites du domaine public.

Pour les routes départementales N°124, N°145, hors agglomération, le recul sera de 10 mètres.

ARTICLE UL - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la limite séparative ou de la limite de l'emplacement réservé, à plus de deux mètres de ceux-ci.

Des implantations dérogeant aux règles ci-dessus pourront être autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE UL - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UL - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public (quand il y en a deux, la voie la plus fréquentée sera considérée).

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 9 mètres.

ARTICLE UL - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings,...) le seront sans délai.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

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

Les clôtures en limite de voie publique pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonnées ou fait de petits éléments enduits
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'une grille en panneaux rigides de couleur sombre.
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..), le tout pris ou pas dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont interdites.

La clôture n'excédera pas 1,8 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

ARTICLE UL - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

ARTICLE UL - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

ARTICLE UL - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UL - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE AU

ARTICLE AU - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article 2 :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- les habitations légères de loisirs.
- les parcs d'attractions.
- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage agricole.
- les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

ARTICLE AU - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le présent PLU et :
 - qu'elles s'implantent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone AU lorsque la superficie de celle-ci est inférieure à 1 hectare.
 - qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble lorsque la superficie de la zone AU est supérieure à 1 hectare.
- les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

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

Les clôtures sont soumises à autorisation

ARTICLE AU - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

ARTICLE AU - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour la commune de Monbahus : les zones AUa incluses dans le le périmètre du schéma communal d'assainissement ne pourront être ouverte à l'urbanisation que lorsque la station d'épuration sera restaurée.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privées.

ARTICLE AU - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Une des façades de la construction nouvelle doit être implantée :

- soit à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé,
- soit à une distance inférieure ou égale à 7 mètres.

Dans le cas de constructions déjà existantes contrariant le respect de cette règle (façade sur rue déjà occupée ...) ou de contraintes techniques particulières (forme, topographie de la parcelle, présence d'un arbre majeur ou bien de plus de dix ans ...), des implantations différentes pourront être autorisées.

Les annexes (abri de jardin, garage et piscine) doivent être implantées au minimum à 2 mètres de la limite de l'espace public ou de l'emplacement réservé.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Dans le cas d'un lotissement, où dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ne doivent pas être appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot issu de la division.

Le long de la RN21 un recul de 75 mètres par rapport à l'axe est imposé en vertu de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Pour les routes départementales le recul sera de 6 mètres par rapport aux limites du domaine public.

Pour les routes départementales N°124, N°145, hors agglomération, le recul sera de 10 mètres.

ARTICLE AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Hormis les annexes à l'habitation, une des façades de la construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur une des limites séparatives latérales
- soit de telle façon qu'un point de la construction soit à une distance maximale égale à la demi hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales avec un minimum de 2 mètres.

Les annexes (abri de jardin, garage,...) doivent être implantées au minimum à 2 mètres de la limite de la limite latérale.

Les piscines auront une implantation libre.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Dans le cas d'un lotissement, où dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ne doivent pas être appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot issu de la division.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public (quand il y en a deux, la voie la plus fréquentée sera considérée).

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à trois niveaux.

La différence de hauteur ne sera jamais supérieure à un niveau par rapport aux constructions contiguës.

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, une hauteur différente pourra être autorisée.

La hauteur des annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont détachées du corps de bâtiment principal, n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Quelques grands principes applicables

Façades

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings,...) le seront sans délai.

Leur couleur doit être conforme à la palette du guide des matériaux et des teintes du CAUE 47.

Toitures

Pour une construction de type traditionnel les couvertures seront de type tuiles. Les tuiles noires sont interdites. Néanmoins, la recherche architecturale peut être autorisée par l'emploi d'autre types de toitures (terrasses, zinc,...)

Dans le cas de constructions de type contemporain, d'extensions, de terrasses et de constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments, tout type de toiture pourra être proposé dans le respect de l'harmonisation des lieux.

Pour l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques, chaque projet sera étudié au cas par cas suivant les règles de co-visibilité depuis l'espace public. Leur intégration devra permettre une lecture homogène et harmonieuse des toitures.

Adaptation au sol

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave, en comble ou autre, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les réseaux filaires seront enterrés, ou éventuellement, pour les constructions existantes, dissimulés en façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures

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

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonnées ou fait de petits éléments enduits
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..), le tout pris ou pas dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont interdites. La clôture n'excédera pas 1,4 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

ARTICLE AU - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement sera de deux par logement inférieur ou égal à 150 m² d'emprise en sol et une place en plus par tranche de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire.

ARTICLE AU - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

ARTICLE AU - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE AU - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE AUX

ARTICLE AUX - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article 2 :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- les habitations légères de loisirs.
- les parcs d'attractions.
- les constructions à usage agricole.
- les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis pour le gardiennage.
- les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE AUX - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le présent PLU et :

- qu'elles s'implantent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone lorsque la superficie de celle-ci est inférieure à 2 hectares.
- qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble lorsque la superficie de la zone est supérieure à 2 hectares.

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

L'usage de gardiennage quand il existe, sera possible uniquement dans le même volume que le bâtiment principal.

ARTICLE AUX - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

ARTICLE AUX - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE AUX - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Le long de la RN21 un recul de 75 mètres par rapport à l'axe est imposé en vertu de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Pour les routes départementales le recul sera de 6 mètres par rapport aux limites du domaine public.

Pour les routes départementales N°124, N°145, hors agglomération, le recul sera de 10 mètres.

ARTICLE AUX - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une des façades de la construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur une des limites séparatives latérales
- soit de telle façon qu'un point de la construction soit à une distance maximale égale à la demi hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales avec un minimum de 2m.

Des implantations dérogeant aux règles ci-dessus pourront être autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE AUX - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUX - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUX - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public (quand il y en a deux, la voie la plus fréquentée sera considérée).

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 9 mètres.

ARTICLE AUX - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

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

Les clôtures en limite de voie publique pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonneries ou fait de petits éléments enduits
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'une grille en panneaux rigides de couleur sombre.
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..), le tout pris ou pas dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont interdites.

La clôture n'excédera pas 1,8 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

ARTICLE AUX - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

ARTICLE AUX - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

Les aires de stockage seront implantées de telle façon que leur visibilité, depuis l'espace public, soit la plus discrètes possibles.

ARTICLE AUX - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE AUX - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUX - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE AUL

ARTICLE AUL - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception des constructions nécessaires :

- à l'usage de loisirs et de sports
- au fonctionnement et à l'équipement des installations de parcs résidentiels de loisirs ou de résidences de tourisme
- au gardiennage et à la maintenance des équipements de la zone
- aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUL - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le présent PLU et :

- qu'elles s'implantent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone lorsque la superficie de celle-ci est inférieure à 2 hectares.
- qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble lorsque la superficie de la zone est supérieure à 2 hectares.

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

ARTICLE AUL - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la

rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

ARTICLE AUL - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE AUL - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Le long de la RN21 un recul de 75 mètres par rapport à l'axe est imposé en vertu de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Pour les routes départementales le recul sera de 6 mètres par rapport aux limites du domaine public.

Pour les routes départementales N°124, N°145, hors agglomération, le recul sera de 10 mètres.

ARTICLE AUL - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE AUL - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUL - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUL - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public (quand il y en a deux, la voie la plus fréquentée sera considérée).

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 9 mètres.

ARTICLE AUL - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings,...) le seront sans délai.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

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

- Les clôtures en limite de voie publique pourront être constituées au choix :
- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'une grille en panneaux rigides de couleur sombre.
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..), le tout pris ou pas dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont interdites.

La clôture n'excédera pas 1,8 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

ARTICLE AUL - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

ARTICLE AUL - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

ARTICLE AUL - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE AUL - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUL - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE AU0

ARTICLE AU0 - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

ARTICLE AU0 - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du PLUi qui définira les règles applicables.

ARTICLE AU0 - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE AU0 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou à plus de deux mètres de celles-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE AU0 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé.

DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE AUX0

ARTICLE AUX0 - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

ARTICLE AUX0 - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du PLUi qui définira les règles applicables.

ARTICLE AUX0 - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE AUX0 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des limites séparatives, ou à plus de deux mètres de celles-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE AUX0 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE AUX0 - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE A

ARTICLE A - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article A - 2.

ARTICLE A - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tout est interdit à l'exception :

- Des petits édifices nécessaires à l'activité agricole (stations de pompage,...), sous réserve du respect des autres réglementations en vigueur.
- Des affouillements et exhaussements nécessaires à la création de retenues hydrauliques sous réserve du respect des autres réglementations en vigueur.
- De l'extension ou de la réalisation des constructions, installations et équipements nécessaires à l'activité agricole ou permettant de diversifier et d'étendre l'activité de production, de transformation et de valorisation agricole.
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
- Le changement de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Les changements d'affectation pourront concerner de l'habitat, ou de services compatibles avec de l'habitat.
- L'extension des constructions existantes et des constructions dont il reste l'essentiel dans les limites suivantes :
 - o Pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100m² à la date d'approbation du PLU : dans la limite, en une ou plusieurs fois, de 40m² d'emprise au sol.
 - o Pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100m², à la date d'approbation du PLU : dans la limite, en une ou plusieurs fois, de 30% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU avec une limite de l'extension de 400m².

(Sont considérés comme construction dont il reste l'essentiel des murs porteurs, les édifices dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 15m² et dont l'existence de trois murs porteurs sur la moitié de leur hauteur est avérée et témoigne d'un intérêt architectural).
- La construction d'annexes à l'habitation (garage, piscine,...) à condition d'être limitées à 80m² d'emprise au sol (hors piscine).

Les clôtures, autres qu'agricoles, sont soumises à autorisation.

Le permis de démolir est obligatoire.

Dans le secteur inondable de la zone A, seules les réhabilitations seront autorisées sous réserve de ne pas aggraver les risques.

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

ARTICLE A - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

ARTICLE A - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE A - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

La distance de la construction par rapport à l'espace public sera telle que la qualité paysagère sera préservée et au minimum à 2 mètres de l'espace public.

Les implantations en points hauts seront proscrites.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Le long de la RN21 un recul de 75 mètres par rapport à l'axe est imposé en vertu de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Pour les routes départementales le recul sera de 6 mètres par rapport aux limites du domaine public.

Pour les routes départementales N°124, N°145, hors agglomération, le recul sera de 10 mètres.

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

La distance de la construction par rapport à la limite séparative sera telle que la qualité paysagère sera préservée et au minimum à 2 mètres de celle-ci.

Les implantations en points hauts seront proscrites.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE A - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A l'exception de la création de nouveaux sièges d'exploitation, les constructions à usage agricoles et logements de fonction doivent être implantées de telle sorte qu'un point de l'édifice soit situé à moins de 100 mètres des bâtiments existant sur l'unité foncière (sauf impossibilité technique ou réglementaire) et de telle façon qu'elles ne soient pas perçues depuis l'espace public comme un élément détaché de l'ensemble bâti.

Les annexes à l'habitation doivent être implantées de telle sorte que tous les points de l'édifice soient situés à moins de 40 mètres du bâtiment principal d'habitation.

ARTICLE A - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public (quand il y en a deux, la voie la plus fréquentée sera considérée).

La hauteur des constructions à usages agricoles ne sera jamais supérieure à 9 mètres, à l'exception des unités de stockage des productions issues de l'agriculture. La hauteur sera de deux niveaux maximum pour une maison considérée nécessaire à l'activité agricole.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à trois niveaux.
- La différence de hauteur ne sera jamais supérieure à un niveau par rapport aux constructions contiguës. Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, une hauteur différente pourra être autorisée.

La hauteur des annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont détachées du corps de bâtiment principal, n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings,...) le seront sans délai.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

Quelques grands principes applicables, pour les bâtiments à usage d'habitation

Façades

Sauf exception motivée par le caractère particulier de l'édifice existant, les maçonneries courantes doivent être enduites au mortier de chaux et de sable.

La couche de finition doit affleurer les parties de maçonnerie destinées à rester apparentes (briques ou pierre de taille), sans surépaisseur.

L'enduit doit être conforme à la palette du guide des matériaux et des teintes du document réalisé par le CAUE 47.

Les appareillages en briques destinés à rester apparents doivent être rejointoyés au mortier de chaux.

Les appareillages de briques sont conservés, restaurés ou remplacés.

Les appareillages en pierre de taille doivent rester apparents.

Les joints sont à fleur, arasés au nu de la pierre.

Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre ou les joints.

Toitures

En règle générale, les couvertures et leurs ouvrages annexes (arêtiers, faîtages, rives, etc.) doivent être en tuile de terre cuite, de type tuile canal. Néanmoins la recherche architecturale pourra être autorisée par l'emploi d'autres types de toiture (zinc,...) ainsi que pour les terrasses. Les tuiles noires sont proscrites.

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est soumise aux règles de co-visibilité depuis l'espace public. Leur intégration doit permettre une lecture homogène des toitures.

Les toitures en tuiles plates ou ardoises peuvent être autorisées dans de réfection de toitures à l'origine en tuiles plates ardoise.

Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que les climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave, en comble, ou autre, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tel que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les réseaux filaires seront enterrés, ou éventuellement, pour les constructions existantes, dissimulés en façade.

Les coffrets de comptage et les boîtes aux lettres seront intégrés à une maçonnerie.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

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

Les clôtures en limite de voie publique pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres ou briques foraines, de maçonnerie ou fait de petits éléments enduits.
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'une grille en panneaux rigides de couleur sombre.
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..), le tout pris ou pas dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont interdites.

La clôture n'excédera pas 1,6 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

ARTICLE A - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

ARTICLE A - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées.

ARTICLE A - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE A3

ARTICLE A3 - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions et utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article A3 - 2.

ARTICLE A3 - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont autorisées les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services nécessaires à l'activité exercée sur le site.

Est autorisé le changement de destination des constructions repérées sur le plan de zonage et l'extension des constructions existantes. Les changements d'affectation pourront concerner de l'habitat, ou de services compatibles avec l'habitat.

Est autorisé la construction d'annexes aux habitations (garage, piscine, ...).

Sont considérés comme construction dont il reste l'essentiel des murs porteurs les édifices dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 15 m² et dont l'existence de trois murs porteurs sur la moitié de leur hauteur est avérée et témoigne d'un intérêt architectural.

L'extension des constructions existantes et des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée dans les limites suivantes :

- pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU : dans la limite, en une ou plusieurs fois, de 40 m² d'emprise au sol.
- pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLU : dans la limite, en une ou plusieurs fois, de 30% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU avec une limite de l'extension de 400 m².

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

Les clôtures sont soumises à autorisation.

Le permis de démolir est obligatoire.

ARTICLE A3 - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

ARTICLE A3 - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privées.

ARTICLE A3 - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A3 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet.

Le long de la RN21 un recul de 75 mètres par rapport à l'axe est imposé en vertu de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Pour les routes départementales le recul sera de 6 mètres par rapport aux limites du domaine public.

Pour les routes départementales N°124, N°145, hors agglomération, le recul sera de 10 mètres.

ARTICLE A3 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet.

ARTICLE A3 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A3 - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A3 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public (quand il y en a deux, la voie la plus fréquentée sera considérée).

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 7 mètres.

La différence de hauteur ne sera jamais supérieure à 3 m par rapport aux constructions contiguës.

ARTICLE A3 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

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

Les clôtures en limite de voie publique pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonneries ou fait de petits éléments enduits
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'une grille en panneaux rigides de couleur sombre.
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..), le tout pris ou pas dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont interdites.

La clôture n'excédera pas 1,8 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

ARTICLE A3 - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

ARTICLE A3 - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

ARTICLE A3 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A3 - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A3 - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE Ap

ARTICLE Ap - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- des petits édicules nécessaires à l'activité agricole (stations de pompage,...), sous réserve du respect des autres réglementations en vigueur.
- des affouillements et exhaussements nécessaires à la création de retenues hydrauliques sous réserve du respect des autres réglementations en vigueur.
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

ARTICLE Ap - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

ARTICLE Ap - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE Ap - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE Ap - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Le long de la RN21 un recul de 75 mètres par rapport à l'axe est imposé en vertu de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Pour les routes départementales le recul sera de 6 mètres par rapport aux limites du domaine public.

Pour les routes départementales N°124, N°145, hors agglomération, le recul sera de 10 mètres.

ARTICLE Ap - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives ou de la limite de l'emplacement réservé, soit à plus de deux mètres de celles-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE Ap - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Ap - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ap - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ap - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE Ap - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Ap - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ap - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Ap - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ap - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE NL

ARTICLE NL - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception des constructions nécessaires :

- à l'usage de la pratique du Golf ou du motocross.
- aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NL - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE NL - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

ARTICLE NL - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE NL - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Le long de la RN21 un recul de 75 mètres par rapport à l'axe est imposé en vertu de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Pour les routes départementales le recul sera de 6 mètres par rapport aux limites du domaine public.

Pour les routes départementales N°124, N°145, hors agglomération, le recul sera de 10 mètres.

ARTICLE NL - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la limite séparative ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE NL - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE NL - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NL - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public (quand il y en a deux, la voie la plus fréquentée sera considérée).

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 9 mètres.

ARTICLE NL - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings,...) le seront sans délai.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

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

Les clôtures en limite de voie publique pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonnées ou fait de petits éléments enduits
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'une grille en panneaux rigides de couleur sombre.
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..), le tout pris ou pas dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont interdites.

La clôture n'excédera pas 1,8 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

ARTICLE NL - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

ARTICLE NL - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

ARTICLE NL - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE NL - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE NL - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE Nb

ARTICLE Nb - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- des petits édifices nécessaires à l'activité agricole (stations de pompage ...), sous réserve du respect des autres réglementations en vigueur.
- des affouillements et exhaussements nécessaires à la création de retenues hydrauliques sous réserve du respect des autres réglementations en vigueur.
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

ARTICLE Nb - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

ARTICLE Nb - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE Nb - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE Nb - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Pour les routes départementales le recul sera de 6 mètres par rapport aux limites du domaine public.

Pour les routes départementales N°124, N°145, hors agglomération, le recul sera de 10 mètres.

ARTICLE Nb - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la limite séparative ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE Nb - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Nb - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nb - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nb - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE Nb - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Nb - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nb - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Nb - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Nb - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé.

DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE Nc

ARTICLE Nc - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- de l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- de l'extension ou de la réalisation des constructions, installations et équipements nécessaires à l'activité extractive.
- des dispositifs de production d'énergies renouvelables.
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nc - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE Nc - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

ARTICLE Nc - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE Nc - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Le long de la RN21 un recul de 75 mètres par rapport à l'axe est imposé en vertu de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Pour les routes départementales le recul sera de 6 mètres par rapport aux limites du domaine public.

Pour les routes départementales N°124, N°145, hors agglomération, le recul sera de 10 mètres.

ARTICLE Nc - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la limite séparative ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE Nc - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Nc - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nc - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public (quand il y en a deux, la voie la plus fréquentée sera considérée).

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 9 mètres, à l'exception des superstructures nécessaires à l'activité extractive.

ARTICLE Nc - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings,...) le seront sans délai.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

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

Les clôtures en limite de voie publique pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'une grille en panneaux rigides de couleur sombre.
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..), le tout pris ou pas dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont interdites.

La clôture n'excédera pas 1,8 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

ARTICLE Nc - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

ARTICLE Nc - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

ARTICLE Nc - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Nc - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Nc - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé.

DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE NCO1

ARTICLE NCO1 - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- des petits édifices nécessaires à l'activité agricole (stations de pompage,...), sous réserve du respect des autres réglementations en vigueur.
- des affouillements et exhaussements nécessaires à la création de retenues hydrauliques sous réserve du respect des autres réglementations en vigueur.
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
- des bâtiments nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE NCO1 - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

ARTICLE NCO1 - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE NCO1 - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE NCO1 - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE NCO1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE NCO1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de la construction par rapport à la limite séparative sera telle que la qualité paysagère sera préservée et au minimum à 2 mètres de la limite séparatives.

Les implantations en points hauts seront proscrites ;

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE NCO1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE NCO1 - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NCO1 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public (quand il y en a deux, la voie la plus fréquentée sera considérée).

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 2,5 mètres.

ARTICLE NCO1 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les toitures des bâtiments agricoles seront de deux pentes.

ARTICLE NCO1 - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE NCO1 - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE NCO1 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE NCO1 - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE NCO1 - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé.

DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE NCO2

ARTICLE NCO2 - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- des petits édifices nécessaires à l'activité agricole (stations de pompage,...), sous réserve du respect des autres réglementations en vigueur.
- des affouillements et exhaussements nécessaires à la création de retenues hydrauliques sous réserve du respect des autres réglementations en vigueur.
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

ARTICLE NCO2 - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

ARTICLE NCO2 - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE NCO2 - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE NCO2 - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE NCO2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE NCO2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la limite séparative ou de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE NCO2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE NCO2 - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NCO2 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NCO2 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE NCO2 - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE NCO2 - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE NCO2 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE NCO2 - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE NCO2 - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé.

DEFINITIONS

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures

Alignement : limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels,...

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains,...

Changement de destination : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles : elles sont :

. soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...),

. soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclut notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations).

Distance entre constructions : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Emprise : projection verticale au sol de l'ensemble de la construction, à l'exclusion des éléments suivants: gouttières, avant-toit

Ensemble ou groupement d'habitations : groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Extension de construction : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas être changé par une nouvelle activité créée.

Hauteur : en l'absence de précision, elle est calculée au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

Limites séparatives : limites de la propriété autres que celles avec les voies ou emprises publiques.

Niveau : les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Planté (plantation) : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Propriété : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait : il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale : elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

Réhabilitation des constructions existantes de caractère reconnu : elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, et dont l'état est en cours de dégradation par manque d'occupation.

Superficie de terrain : il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Terrain de camping ou de caravanage : terrain nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme.

Voie : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

ANNEXES

LISTE DES COULEURS

La liste des couleurs qui suit doit être utilisée dans le cadre du règlement ci-dessus

PALETTE DU CAUE 47

CARACTERISTIQUES CHROMATIQUES GENERALES

Palette des couleurs dominantes

Cette palette restitue les couleurs des façades (pierres et enduits). Ces couleurs occupent les plus grandes surfaces de la construction.



Palette des couleurs secondaires

Cette palette référence les couleurs des éléments de menuiserie et de ferronnerie. Ces couleurs se rapportent à de petites surfaces.



Les références des échantillons proviennent du nuancier RAL Design System. En communiquant ces définitions RAL à votre fournisseur de peinture, il pourra reproduire les couleurs à l'identique.

COMBINAISONS

