

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DU-FALGA



P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme

4- Partie règlementaire

4.1-Règlement écrit

Révision du P.L.U :
Arrêtée le 05/02/2020
Approuvée le
16/09/2021

Visa 17 SEP. 2021
Date :
Signature :



16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n° 8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

environnement développement
foncier urbanisme
service projet habitants paysage
économie Falga place
accueil rue Saint territoire
plan Jean bourg programmation
aménagement population centre

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES	9
TITRE III DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES	15
Zone U	16
Zone AU	24
Zone A	30
Zones N	35

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-JEAN-DU-FALGA.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de SAINT-JEAN-DU-FALGA est divisé en zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en zones et secteurs :
 - Ua : noyaux anciens et hameaux patrimoniaux de la commune,
 - Ub : extensions des centres historiques et espaces pavillonnaires denses,
 - Uc : espaces résidentiels disposant d'un tissu urbain lâche
 - Ue : espace d'équipements publics dédié aux sports et aux loisirs,
 - Um : à vocation mixte composée de 2 secteurs :
 - Um1 : zone mixte commerces/logements implantée de part et d'autre de la RD 624 au Sud du territoire,
 - Um2 : cœur de bourg élargi sur lequel la mixité logement/commerces/services est à développer,
 - Ums : secteurs dédiés aux équipements médico-sociaux,
 - Ux : espaces à vocation économique distinguant 2 secteurs :
 - Ux1 : espaces d'activités à vocation artisanale,
 - Ux2 : espaces accueillant des activités commerciales de taille importante,
- La zone à urbaniser « AU » qui correspond aux espaces ayant vocation à être urbanisés à court ou moyen terme, est divisée en 2 secteurs 1AU1 et 1AU2
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique,
- La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs :
 - N : espaces naturels et forestiers,
 - Nco : espaces liés aux corridors écologiques.

Article 3 : Extrait de l'article R 151-21 du CU

« Dans le cas d'un lotissement ou 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacun des lots ou unités foncières.

Article 4 : Lexique

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce par rapport au point le plus bas de la construction projetée sur le terrain naturel.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

En cas de terrains en pente, la hauteur définie par le règlement pourra être majorée de la différence altimétrique au niveau du terrain avant travaux entre le point le plus bas et le plus haut au niveau de l'implantation du futur bâtiment et dans la limite de 1 m.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Voies ou emprises publiques

La voie publique et privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie.

Construction à destination d'exploitation agricole et forestière

Cette destination comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Construction à destination d'habitation

Cette destination comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Certains hébergements de tourisme rentrent dans cette destination :

- Chambres d'hôtes selon l'article D324-13 du code du tourisme (limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes)
- Les meublés de tourisme (dont gîtes) sans prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261- D du code général des impôts

Construction à destination de commerce et activité de service

Cette destination comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Cette destination comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Construction à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Cette destination comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou non cimentée.

Opération d'aménagement d'ensemble

L'opération d'aménagement « d'ensemble » s'applique à toutes les zones à urbaniser et signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains des zones 1AU pour en garantir la cohérence. Ce terme ne fait pas référence à une procédure particulière.

Titre II Dispositions communes applicables dans toutes les zones

Article 1 : Articulation entre les différentes règles

Pour connaître les droits à construire sur une parcelle ou ensemble de parcelles, il convient en premier lieu de repérer, sur le plan de zonage (document graphique du règlement), la zone dans laquelle se situe(nt) la ou les parcelle(s) puis de se référer au règlement écrit qui correspond.

Ainsi, les dispositions à prendre en compte sont de façon cumulée :

- les dispositions écrites communes applicables à l'ensemble des zones,
- les dispositions écrites spécifiques liées à la zone,
- les règles graphiques des documents graphiques du règlement (plan).

Principes :

- le lexique du règlement s'attache à définir des termes couramment utilisés dans le règlement,
- les dispositions communes s'appliquent tout le territoire, elles sont complétées des dispositions écrites spécifiques liées à la zone,

En ce qui concerne la destination des constructions et l'implantation des constructions par rapport aux voies, les dispositions écrites s'appliquent sauf disposition contraire édictée par le document graphique.

Article 2 : Dispositions communes applicables dans toutes les zones

En plus des dispositions écrites, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :



■ Emplacements réservés (ER),

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.

L'existence d'un tel emplacement interdit au propriétaire de construire, dans l'emprise de l'emplacement réservé.

Toutefois, lorsque « la construction à édifier a un caractère précaire, le permis de construire peut exceptionnellement être accordé, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération ».

En présence d'un emplacement réservé pour création ou élargissement d'une voie, le recul d'implantation de la construction s'établira au regard de la limite de l'emplacement réservé.



■ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme le document graphique comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les constructions doivent également être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre est reporté sur le document graphique du règlement. Un projet sera jugé compatible dès lors qu'il ne compromet pas la réalisation de telle ou telle orientation définie.



■ Bâti identifié article L151-19 du code de l'urbanisme

Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés (EPI) qui peuvent être des éléments de bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU. Les EPI concernent aussi bien les édifices anciens (chapelle, ancienne ferme...), que les « grands monuments » (église, château...) que les constructions traditionnelles ou du quotidien (lavoir, hangar, agricole, moulin...).

Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :

- Démolition : La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables. Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir. La démolition totale est interdite,
- Modification : tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des EPI, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.
- Reconstruction : La reconstruction des éléments bâtis après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non conformité de cette construction à l'égard des règles applicables.



▪ **Ensembles urbains à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

Le règlement graphique repère des ensembles urbains patrimoniaux (centre-bourg et hameaux) à protéger de l'article L151-19 du CU.

Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :

- Démolition : La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables. Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir.
- Modification : tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique de l'ensemble urbain, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.
- Reconstruction : La reconstruction des éléments bâtis après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non conformité de cette construction à l'égard des règles applicables.



▪ **Espaces à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme**

Il s'agit d'ensembles paysagers à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour leur rôle dans la fonctionnalité écologique et l'équilibre de la biodiversité dans le cœur urbain, notamment des parcs et jardins.

Les règles applicables dans ces espaces :

- Seules les constructions et aménagements suivants d'impact modéré sont autorisés :
 - les annexes, hors piscine, liées à la construction principale à condition de ne pas excéder 40 m² d'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation de la révision du PLU,
 - Les piscines, les allées piétonnes et/ou cyclables, les voies d'accès, les aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, les petits bassins, les travaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public
 - Les éventuels déblais et remblais visant à améliorer et à mettre en valeur le caractère paysager du site.
 - L'arrachage et le dessouchage des végétaux existants est interdit.
- **Ruisseaux --- et haies ○○○○ à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme**

Le règlement graphique repère des ruisseaux et haies à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

De part et d'autre des ruisseaux et cours d'eau identifiés au titre de l'article L151-23 du CU sur le document graphique, toute construction devra être implantée à 5 mètres minimum de la crête de la berge. L'arrachage et le dessouchage des végétaux existants est interdit

Sur le réseau de haie identifié au titre de l'article L151-23 du CU sur le document graphique, les éléments identifiés à ce titre ne peuvent faire l'objet d'arrachage ou de dessouchage. Néanmoins, dans le cas où un arrachage ou un dessouchage est justifié, une plantation sera réalisée sur un linéaire équivalent à proximité du site sur un linéaire validé par la commune.

Article 3 : possibilité d'adaptation des règles

Les dispositions spécifiques à chaque zone peuvent être adaptées pour prendre en compte les différents contextes suivants et dans les conditions ci-après définies :

- les constructions détruites par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise à un risque connu, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- les constructions existantes "non conformes" aux règles de la zone : Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol régulièrement édifiée n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard des dites règles.
- les cas d'extension, surélévation des constructions existantes : Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le(s) recul(s) imposé(s) dans les dispositions spécifiques, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne représente pas de risque pour la circulation.
- les cas d'une construction existante en limite séparative sur fond voisin : des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en extension ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble,
- les cas des parcelles situées à l'angle de 2 voies : la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique par rapport à chaque voie lorsque le terrain est situé à l'angle de plusieurs voies publique, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.
- Locaux et installations techniques : les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et des limites séparatives.

Article 4 : autres dispositions

1) CLOTURES

L'édification de clôture est soumise à Déclaration Préalable sur l'ensemble du territoire communal.

2) RISQUES NATURELS

Le territoire de la commune de Saint-Jean-du-Falga est concerné par le PPRN des communes constituant le bassin versant des Pyrénées Ariégeoises, servitude d'utilité publique dont les pièces opposables sont disponibles dans les annexes du PLU.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPRN.

En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

3) OUVRAGES TECHNIQUES, D'INTERET COLLECTIF ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Les ouvrages techniques, équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés sur la totalité du territoire communal sans tenir compte des dispositions réglementaires de chaque zone.

Article 5 : palette de végétaux

Les végétaux à planter en application des dispositions paysagères et d'accompagnement végétale seront issus de préférence de la palette suivante (source CAUE 09) :

Arbustes	Arbustes à fleurs	Arbres tiges (> 15 m) En isolé ou alignement (certains intégrés aux haies)	Arbres tiges (< 15 m), utilisables également en cépées
Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Arbre de Judée (<i>Cercis siliquastrum</i>)	Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus malaheb</i>)
Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)	Epine vinette de Juliana (<i>Berberis julianae</i>)	Erable plane (<i>Acer platanoïdes</i>)	Charme (<i>Carpinus betulus</i>)
Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Cotoneaster franchetti (idem)	Merisier (<i>Prunus avium</i>)	Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	Cytise (<i>laburnum anagyroides</i>)	Tilleul des bois (<i>Tilia cordata</i>)	Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Lilas (<i>Syringa vulgaris</i>)	Frêne* (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraster</i>)
Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)	Seringat (<i>Philadelphus coronarius</i>)	Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)
Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>)	Deutzia (divers hybrides)	Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Saule blanc* (<i>Salix alba</i>)
Groseiller sauvage (<i>Ribes alpinum</i>)	Spirée de printemps (<i>Spiraea arguta</i>)	Noyer (<i>Juglans regia</i>)	
Laurier noble (<i>Laurus nobilis</i>)		Aulne* (<i>Alnus glutinosa</i>)	
Laurier tin (<i>Viburnum tinus</i>)		Sorbier domestique (<i>Sorbus domestica</i>)	
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)		Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	
Sureau noir* (<i>Sambucus nigra</i>)		Peuplier tremble* (<i>Populus tremula</i>)	
Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)		Sorbier domestique (<i>Sorbus domestica</i>)	
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)		Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) <u>Sur sol acide</u>	
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)			
*Espèce de milieu frais à humide			

Titre III Dispositions spécifiques à chacune des zones

Zone U

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

⇒ Dans tous les secteurs :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- ⇒ secteurs Ua, Ub, Uc, Um2 :
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires,
- ⇒ secteur Ue et Ums :
- Les commerces et activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires,
- ⇒ secteur Ux1 :
- La restauration,
- La création de logements nouveaux non prévus à l'article A2,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Les cinémas
- ⇒ secteur Ux2 :
- La création de logements nouveaux non prévus à l'article A2,
- Les cinémas.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

⇒ Secteur Ua : Toutes les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Sont autorisées sous condition les destinations suivantes :

⇒ secteurs Ub et Uc :

- Commerces et activités de service : ne sont autorisées que les extensions des activités existantes dans la limite de 150 m² de surface de vente ou d'accueil de clientèle supplémentaires.
- ⇒ secteur Um1 :
- Commerces et activités de service :
 - est autorisée la création de nouvelles activités dans la limite de 150 m² de surface de vente ou d'accueil de clientèle
 - sont autorisées les extensions des activités existantes dans la limite de 150 m² de surface de vente ou d'accueil de clientèle supplémentaire.
- ⇒ secteur Ux1 :
- Les logements de fonction, dont la nécessité est avérée, s'ils sont intégrés au volume du bâtiment d'activités et que la surface de plancher n'excède pas 100 m²,

- Les extensions des logements existants (construction principale) dès lors qu'elles n'excèdent pas 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale (construction initiale + extension),
- La construction d'annexes à l'habitation, dont les piscines, dès lors qu'elles n'excèdent pas 30 m² cumulés d'emprise au sol, hors piscine.

⇒ secteur Ux2 :

- Commerces et activités de service : est autorisée la création de nouvelles activités sous condition d'atteindre au moins 150 m² de surface de vente ou d'accueil de clientèle,
- Les logements de fonction, dont la nécessité est avérée, s'ils sont intégrés au volume du bâtiment d'activités et que la surface de plancher n'excède pas 100 m² ;
- Les extensions des logements existants (construction principale) dès lors qu'elles n'excèdent pas 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale (construction initiale + extension),
- La construction d'annexes à l'habitation, dont les piscines, dès lors qu'elles n'excèdent pas 30 m² cumulés d'emprise au sol, hors piscine.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

⇒ Dans tous les secteurs :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.

⇒ Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Um2 :

- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

⇒ Dans les secteurs Ub et Uc :

- Les installations classées.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

⇒ Dans les secteurs Ua, Um1 et Um2 :

- Sont autorisées les installations classées (ICPE) à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la zone et son environnement proche (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).

⇒ Dans le secteur Um1 :

- Sont autorisés les dépôts de véhicules et de matériaux à condition qu'ils ne créent pas de nuisances incompatibles avec la zone et son environnement proche (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

⇒ Secteur Ua

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction nouvelle, piscines comprises, à l'exception annexes, doit être implantée pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, ou de manière à compléter un alignement existant.

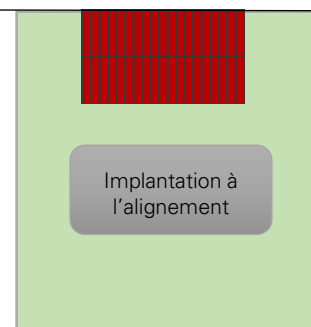
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions principales, piscines comprises, hors annexes, devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

Schémas de principe



⇒ Secteurs Ub :

- Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique,
- Soit avec un retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.

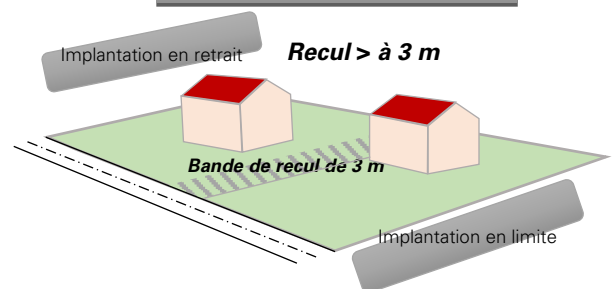
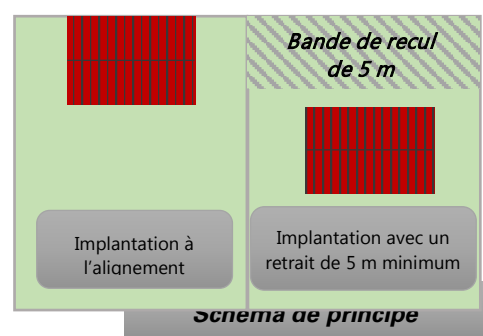
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions principales et annexes, piscines comprises, devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

Schémas de principe



⇒ Secteur Uc :

- Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique,
- Soit avec un retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions principales, piscines comprises, hors annexes, devront être implantées :

- Soit en limite séparative si leur hauteur est inférieure à 3m,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

⇒ Secteur Um2 : non réglementé

⇒ Secteur Um1, Ux1 et Ux2 :

- Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :

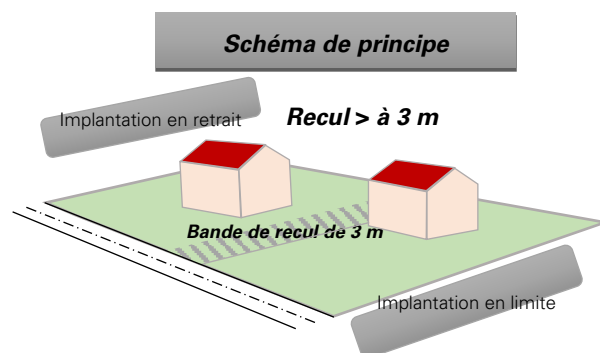
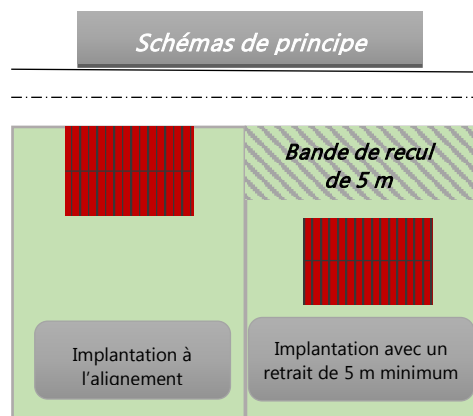
Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions principales, piscines comprises, hors annexes, devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.



B.1.b Hauteur des constructions

⇒ Secteurs Ua, Um1, Um2, Ums, Ux1 et Ux2 :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel n'excèdera pas 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes n'excèdera pas 2.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

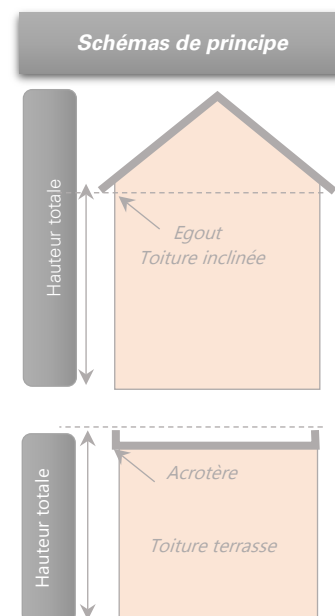
Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU.

⇒ Secteurs Ub et Uc :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel n'excèdera pas 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes n'excèdera pas 2.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU.



B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ Secteur Uc :

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines et les terrasses non couvertes.

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

⇒ Dans tous les secteurs :

- Principe général :
 - Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
 - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
 - Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la façade ou non visibles depuis l'espace public.
- Façades :
 - Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses, ...) ne sera employé à nu.
 - Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Toitures :
 - Les matériaux utilisés en couverture pour les bâtiments à usage d'activité doivent être de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.
 - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable seront intégrés à la toiture.

⇒ Secteur Ua :

- Toitures :

- Les toitures terrasses sont interdites pour la partie habitation principale, sauf si elles constituent des éléments de jonction entre deux bâtiments.
- Les toitures seront de tuiles courbes et à dominante rouge.

B.2.b Caractéristiques architecturales des clôtures

⇒ Dans tous les secteurs :

Les clôtures en limite de voie et emprise publique seront composées d'un mur plein enduit de 1.6 mètres maximum, surmonté éventuellement d'un système à claire voie, l'ensemble n'excédant pas 2m de hauteur.

Les clôtures en limite séparative pourront être composées d'un mur plein et/ou d'un système à claire voie et/ou d'une haie vive. Elles ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur.

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées (voir palette des végétaux article 5 des dispositions communes), elles pourront être doublées d'un grillage. Les murs sont interdits. Les poteaux nécessaires à la mise en place d'un grillage, d'un portillon ou d'un portail sont autorisés.

Les clôtures en zone inondable respecteront les prescriptions du règlement du PPR.

B.2.c Bâti identifié (article L151-19)

Les dispositions communes s'appliquent.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

⇒ Dans tous les secteurs :

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

⇒ Dans les secteurs Um1, Um2, Ux1 et Ux2:

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à grand développement (voir palette des végétaux article 5 des dispositions communes).

⇒ Dans le secteur Ux1 :

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

B.3.b Espaces de pleine terre

⇒ Dans tous les secteurs :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal).

⇒ Secteur Ub :

Un minimum de 20 % de l'unité foncière sera maintenu en espace de pleine terre.

⇒ Secteur Uc

Un minimum de 40 % de l'unité foncière sera maintenu en espace de pleine terre.

⇒ Secteur Ux1 :

Un minimum de 30 % de l'unité foncière sera maintenu en espace de pleine terre.

B.3.c Prescriptions concernant les continuités écologiques (article L 151-23)

Les dispositions communes s'appliquent.

B.4 Stationnement

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

⇒ Secteurs Ua, Ue et Ums :

Non règlementé.

⇒ Secteurs Ub, Uc, Um1, Um2, Ux1 et Ux2 :

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes :

- Logements : 2 places minimum de stationnement par logement créé, dont une sera accessible directement depuis la voie ou emprise publique.
- Hébergement, commerces et activités de service : 1 place minimum pour 25 m² de surface de plancher.
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire : 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.

C.1.b Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir :

- De 3 à 9 logements : elles devront être composées d'une bande circulaire de 5 m minimum et d'un trottoir de 1.4 m de large minimum sur un côté de la chaussée.
- A partir de 10 logements : elles devront être composées d'une bande circulaire de 5 m minimum, d'un trottoir de 1.4 m de large minimum sur l'un des côtés de la chaussée et d'une piste cyclable de 2 mètres minimum sur le côté opposé de la chaussée.

Les voies nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

C.2.b Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et uniquement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

C.2.c Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage.

Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Le rejet des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux et sur le domaine public routier départemental est interdit.

C.2.d Autres réseaux

Sauf impossibilité technique avérée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Tous les réseaux implantés en façade sur rue seront regroupés.

Zone 1AU

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces et activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU et qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble sur chaque secteur identifié sur le document graphique.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.
- Les installations classées.

A.4 Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations suivantes comporteront une part minimale de logements sociaux (LLS ou PSLA) (arrondi à l'entier le plus proche) :

Secteurs concernés	Pourcentage minimum de logements sociaux- (L 151-15 du CU)
OAP secteurs 3, 4 et 5	20 % de logements locatifs sociaux (LLS) ou logements en prêt social location-accession (PSLA)

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a *Recul et implantation des constructions*

⇒ Pour rappel :

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

- Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :

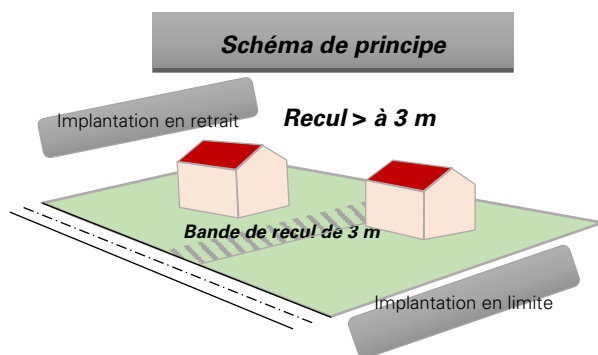
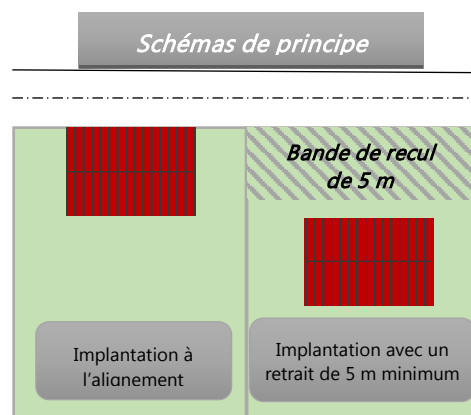
Les constructions principales et annexes, piscines comprises, devront être implantées :

- Soit en limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique ou des espaces communs qu'ils soient publics ou privés,
- Soit avec un retrait de 5 mètres minimum de voie publique ou privée ou d'emprise publique ou des espaces communs qu'ils soient publics ou privés.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions principales, hors annexes, devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



B.1.b Hauteur des constructions

⇒ Dans les secteurs 1AU1

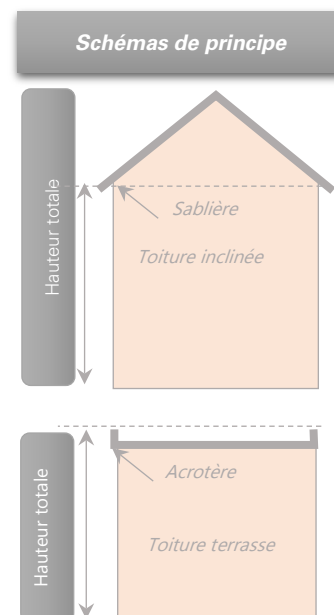
La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel n'excèdera pas 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes n'excèdera pas 2.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

⇒ Dans les secteurs 1AU2

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel n'excèdera pas 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes n'excèdera pas 2.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.



B.1.c Emprise au sol et densité

La densité des opérations d'ensemble devra être compatible avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
 - La mise en œuvre de procédés de production d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
 - Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la façade ou non visibles depuis l'espace public.
 - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable seront intégrés à la toiture.
- Façades :
 - Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses, ...) ne sera employé à nu.
 - Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.

B.2.b Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures en limite de voie et emprise publique seront composées d'un mur plein enduit de 1.6 mètres maximum, éventuellement surmonté d'un système à claire voie, l'ensemble n'excédant pas 2m de hauteur.

Les clôtures en limite séparative pourront être composées d'un mur plein. Elles ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures pourront être doublées de haies vives.

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage. Les murs sont interdits. Les poteaux nécessaires à la mise en place d'un grillage, d'un portillon ou d'un portail sont autorisés.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP.

Les plantations attendues seront de préférences issues de la palette des végétaux figurant à l'article 5 des dispositions communes.

Dans chaque opération d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10 % de la surface aménagée sera dédiée aux espaces communs de préférence plantés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre minimum pour quatre places de stationnement.

B.3.b Espaces de pleine terre

Un minimum de 20 % de chaque unité foncière sera maintenu en espace de pleine terre.

B.4 Stationnement

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes 2 places de stationnement par logement créé.

Dans chaque opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé sur les espaces communs, en dehors des voies publiques, la création d'une place de stationnement minimum pour 3 logements créés.

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.

C.1.b Voiries :

Les créations des voies nouvelles seront compatibles avec les dispositions prévues dans les OAP.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir :

- De 3 à 9 logements : elles devront être composées d'une bande circulaire de 5 m minimum et d'un trottoir PMR (1.4 m de large minimum).
- A partir de 10 logements : elles devront être composées d'une bande circulaire de 5 m minimum, d'un trottoir de 1.4 m de large minimum sur l'un des côtés de la chaussée et d'une piste cyclable de 2 mètres minimum sur le côté opposé de la chaussée.

Les voies nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

C.2.b Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

C.2.c Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage.

Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de gestion des eaux pluviales privilégieront les aménagements aériens sous forme de noues associées à des espaces communs partagés.

Le rejet des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux et sur le domaine public routier départemental est interdit.

C.2.d Autres réseaux

Sauf impossibilité technique avérée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Tous les réseaux implantés en façade sur rue seront regroupés.

Le génie civil anticipant la connexion des constructions et quartiers à aménager aux réseaux de communication électronique, notamment Très Haut Débit, est obligatoire.

Des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public et/ou privé jusqu'à la parcelle à desservir.

Zone A

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdits tous les projets non listés aux articles A2 et A4.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, 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,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires au développement d'activités d'accueil à la ferme, sous réserve de démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à une activité agricole préexistante,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants dans la zone, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des habitations existantes, sans création de nouveau logement, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale (toutes constructions, hors annexes),
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 30 m² cumulés d'emprise au sol, hors piscines.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits les usages et affectations suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- les carrières.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Les exhaussements et les affouillements sont autorisés s'ils sont liés à une construction ou activité autorisée dans la zone ou le secteur.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a *Recul et implantation des constructions*

⇒ Constructions à usage de logement :

- Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Avec un retrait minimum de 75 m de l'axe de la RN 20,
- Avec un retrait minimum de 25 m de l'axe des RD 11 et 411,
- Avec un retrait minimum de 15 m de l'axe des autres voies et emprises publiques.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Piscine : non règlementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

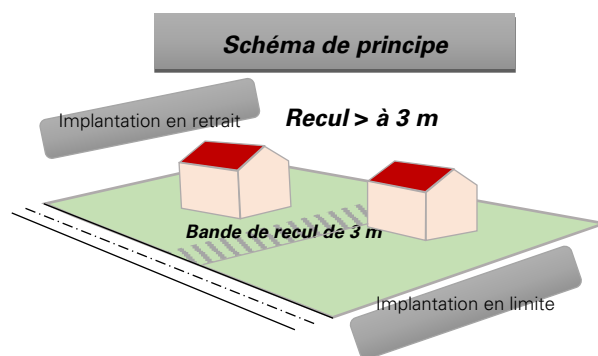
Une construction principale à usage d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 30 mètres maximum.

⇒ Constructions agricoles :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Avec un retrait minimum de 30 m de l'axe de la RN 20,
- Avec un retrait minimum de 20 m de l'axe des RD 11 et 411,
- Avec un retrait minimum de 10 m de l'axe des autres voies et emprises publiques.

Les constructions et installations agricoles seront implantées à une distance maximale de 100 m les unes par rapport aux autres, sous réserve d'impossibilités fonctionnelle, techniques ou foncières.



B.1.b Hauteur des constructions

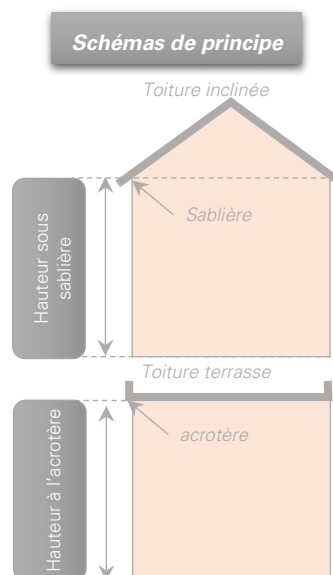
⇒ Constructions à usage de logement :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel n'excèdera pas 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes n'excèdera pas 2.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

⇒ Constructions agricoles :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel n'excèdera pas 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, s'il n'est pas intégré à un bâtiment agricole.



B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ Constructions à usage de logement :

Les extensions des habitations existantes n'excéderont pas 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale (toutes constructions, hors annexes). La construction d'annexes à l'habitation n'excèdera pas 30 m² cumulés d'emprise au sol, hors piscine.

⇒ Constructions agricoles :

Non réglementé.

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

⇒ Constructions à usage de logement :

- Principe général :
 - Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
 - La mise en œuvre de procédés de production d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
 - Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la façade ou non visibles depuis l'espace public.
 - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable seront intégrés à la toiture.
- Façades :
 - Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses, ...) ne sera employé à nu.
 - Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.

⇒ Constructions agricoles :

Non réglementé

B.2.b Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures seront composées de plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, elles pourront être doublées d'un grillage. Les plantations attendues seront de préférences issues de la palette des végétaux figurant à l'article 5 des dispositions communes.

Les murs sont interdits. Les poteaux nécessaires à la mise en place d'un grillage, d'un portillon ou d'un portail sont autorisés.

Les clôtures en zone inondable respecteront les prescriptions du règlement du PPR.

B.2.c Bâti identifié (article L151-19)

Les dispositions communes s'appliquent.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à grand développement (voir palette des végétaux article 5 des dispositions communes).

B.3.b Espaces de pleine terre

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal).

B.4 Stationnement

Non réglementé.

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

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

C.1.b Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

En l'absence de réseau, elle pourra être alimentée par un captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

C.2.b Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

C.2.c Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage.

Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Le rejet des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux et sur le domaine public routier départemental est interdit.

Zones N

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdits tous les projets non listés aux articles A2 et A4.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

⇒ Dans le secteur N :

Sont autorisées les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants dans la zone, sous réserve qu'elles ne compromettent pas la fonctionnalité écologique de ces espaces.
- Les extensions des habitations existantes, sans création de nouveau logement, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale (toutes constructions, hors annexes),
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 30 m² cumulés d'emprise au sol.

⇒ Dans le secteur Nco :

Sont autorisées les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants dans la zone sous réserve qu'elles soient justifiées et qu'elles ne compromettent pas la fonctionnalité écologique de ces espaces,
- Les clôtures sous condition d'être perméables et de laisser circuler la petite faune : elles seront de préférence végétales.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

⇒ Dans tous les secteurs :

Sont interdits les usages et affectations suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- les carrières.

⇒ Dans le secteur Nco :

Sont interdits les affouillements et exhaussements de sols.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

⇒ Dans les secteurs N :

Les exhaussements et les affouillements sont autorisés s'ils sont liés à une construction ou activité autorisée dans la zone ou le secteur.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

- Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Avec un retrait minimum de 75 m de l'axe de la RN 20,
- Avec un retrait minimum de 15 m de l'axe des autres voies et emprises publiques.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Piscine : non règlementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Une construction principale à usage d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 30 mètres maximum.

B.1.b Hauteur des constructions

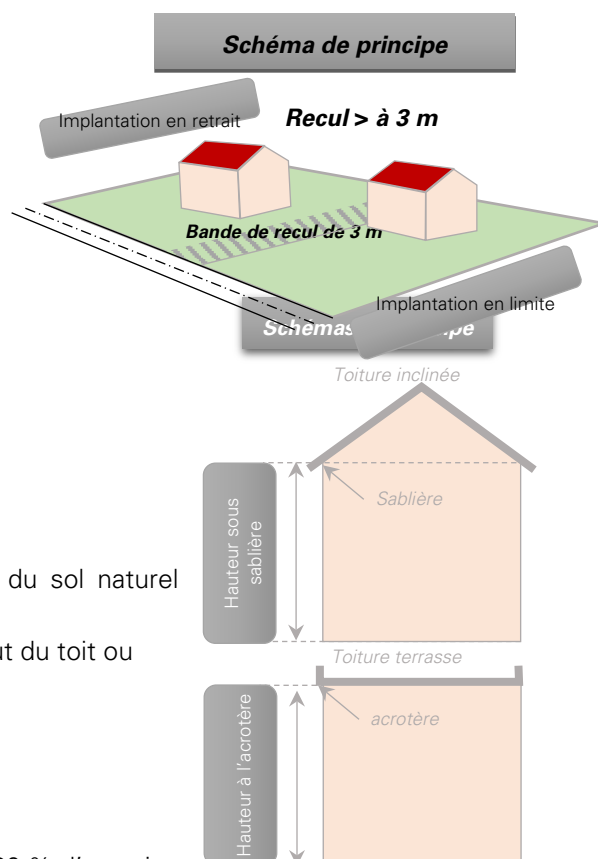
La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel n'excèdera pas 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes n'excèdera pas 2.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

B.1.c Emprise au sol et densité

Les extensions des habitations existantes n'excéderont pas 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale (toutes constructions, hors annexes).

La construction d'annexes à l'habitation n'excèdera pas 30 m² cumulés d'emprise au sol.



B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
 - Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la façade ou non visibles depuis l'espace public.
 - La mise en œuvre de procédés de production d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- Façades :
 - Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses, ...) ne sera employé à nu.
 - Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.

B.2.b Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures seront composées de plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, elles pourront être doublées d'un grillage. Les plantations attendues seront de préférences issues de la palette des végétaux figurant à l'article 5 des dispositions communes.

Les murs sont interdits. Les poteaux nécessaires à la mise en place d'un grillage, d'un portillon ou d'un portail sont autorisés.

Les clôtures en zone inondable respecteront les prescriptions du règlement du PPR.

B.2.c Bâti identifié (article L151-19)

Les dispositions communes s'appliquent.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à grand développement (voir palette des végétaux article 5 des dispositions communes).

B.3.b Espaces de pleine terre

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal).

B.4 Stationnement

Non réglementé.

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

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

C.1.b Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

C.2.b Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

C.2.c Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accentuent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage.

Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Le rejet des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux et sur le domaine public routier départemental est interdit.