



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

PECHBONNIEU

4 – REGLEMENT

4.1 – PIECES ECRITES

MODIFICATION N°4		
Enquête Publique		Approuvée
23 novembre 2015	22 décembre 2015	19 février 2016

ZONE UA.....

ZONE UB.....

ZONE UC.....

ZONE UE.....

ZONE 1AU.....

ZONE 2AU.....

ZONE A.....

ZONE N.....



ZONE UA

La zone UA recouvre d'une part la partie ancienne du bourg et le hameau de Labastidole caractérisés par des constructions implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, d'autre part des extensions plus récentes (secteur UAa) où cette homogénéité n'existe pas.

La zone est affectée principalement à l'habitat, aux services, commerces et équipements collectifs.

Le règlement vise à la fois le respect des caractéristiques principales du bourg ancien, notamment l'implantation à l'alignement et la continuité du bâti, et la densification du secteur UAa.

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 15 et de la RD 77, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole ;
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 3 - Les carrières ;
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées ;
- 5 - Les terrains de camping ou de caravanning ;
- 6 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- 1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants ;
- 2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisance aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.

ARTICLE UA3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – ASSAINISSEMENT

4.2.1 EAUX USÉES

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.1 Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le débit des eaux pluviales rejeté par une opération d'urbanisation ou d'aménagement dans le réseau pluvial ou hydrographique superficiel sera limité à 10 litres par seconde et par hectare de foncier, pour tout événement pluvieux de période de retour inférieure ou égale à 20 ans.

La conception du système d'assainissement pluvial devra permettre de limiter les conséquences des inondations dans les propriétés bâties lors des événements pluvieux de période de retour supérieure à 20 ans, conformément aux dispositions de l'annexe 4.1.3.d.

4.3 - ELECTRICITÉ – TÉLÉCOMMUNICATION :

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - **Zone UA** : Toute construction devra être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer. Toutefois, lorsqu'une construction implantée sur une parcelle limitrophe est en recul par rapport au même alignement, le bâtiment nouveau pourra être reculé jusqu'à cette limite d'implantation.

2 - **Secteur UAa** : Toute construction devra être implantée à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 5 mètres.

3 - Les piscines devront être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

4 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

4.1 - pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à l'exécution de travaux publics ;

4.2 – pour les constructions venant à l'arrière d'une construction existante ou créée en premier rang.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Zone UA :**1.1 - Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :**

A – dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre.

B - Lorsque la largeur de façade du terrain est supérieure à 15 mètres, elles peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales ; elles doivent être à une distance de l'autre limite séparative latérale au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

C – au-delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions devront être reculées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Une implantation en limite est admise pour les annexes dont la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres ni la longueur 8 mètres.

1.2 - Limite séparative de fond de parcelle.

A- Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite de fond de parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

B - Toutefois, peuvent être implantées sur la limite de fond de parcelle les constructions dont la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.

2 - Secteur UAa :

2.1 - Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres, ni la longueur 10 mètres.

2.2 - Les constructions peuvent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

3 - Les piscines devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres.

4 - Des implantations autres que celles énoncées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation, aux piscines et à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

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

2 - Toitures :

2.1 - La couverture sera réalisée en tuile "canal" en courant et en couvrant ou en tuiles à emboîtement grand moule fortement galbées, de teinte rouge brun nuancé. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

2.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

2.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements collectifs ;
- pour les vérandas ;
- en cas de toitures intégrant un chauffage solaire ;
- lorsque le projet architectural demeure compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

2.4 - Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc.) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

3 - Clôtures.

3.1 - Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,70 mètre.

Les murs bahut n'excéderont pas une hauteur de 0,80 mètres en façade et sur les limites séparatives.

3.2 - Dans le secteur UAa, les portails seront, de préférence, implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres :

Des dispositions différentes pourront être admises :

- pour les terrains disposant d'un accès par l'intermédiaire d'une servitude ou d'un droit de passage ;
- chemin de Labastidolle, chemin de Turtelle et rue de l'église ;
- pour les groupes d'habitation.

4 – Prescriptions particulières de nature à assurer la protection de l'immeuble sis n°9 et 10 place de la Mairie, section AT parcelle n°113 : Tous les travaux exécutés dans l'immeuble sis n°9 et 10 place de la Mairie qui fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti original.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Zone UA : 2 places par logement sises sur la parcelle.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement.

2 - Secteur UAa :

2.1 - Habitations : 1 place par logement.

2.2 – Commerces : 1 place de stationnement par 20 m² de surface affectée à la vente.

2.3 - Equipement hôtelier et de restauration : 1 place de stationnement par chambre. 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

2.4 - Bureaux : 1 place par 40 m² de surface de plancher de construction.

2.5 - Activités : 1 place par poste de travail.

2.6 - La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces libres, plantations :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement, la marge de recul devra être aménagée.

2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé



ZONE UB

La zone UB correspond à des extensions de l'agglomération qui se sont faites essentiellement sous la forme de lotissements caractérisés par une construction édifiée sur des parcelles pouvant être petites, en ordre discontinu et en recul de l'alignement. Elle est affectée principalement à l'habitation, aux commerces et aux services.

Elle comprend également :

- ↳ un secteur UBa pour lequel la densité admise est un peu plus faible pour tenir compte d'un tissu existant qu'il n'est pas envisagé de densifier.
- ↳ un secteur UBb au lieu-dit « ASTORG » destiné à la réalisation d'un centre médicalisé et un programme de logements sociaux.
- ↳ un secteur UBc dans lequel existent ou sont admises des constructions à usage d'équipements sociaux (maison d'accueil spécialisée, centre d'aide par le travail...).

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 15, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.5, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Zone UB et le secteur UBa :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole ;
- 1.2 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 1.3 - Les carrières ;
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées ;
- 1.5 - Les terrains de camping ou de caravanning ;
- 1.6 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.

2 – Secteurs UBb et UBc :

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article UB 2 ci-après.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

1- Zone UB et le secteur UBa :

1.1- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

1.2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage.

2 - Dans le secteur UBc :

2.1 - Les constructions à usage d'équipements sociaux (maison d'accueil, centre d'accueil par le travail ...) et leurs annexes.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement, à la direction ou au gardiennage des constructions admises.

3 - Dans le **secteur UBb** :

3.1 - Les constructions à usage d'équipements sociaux (maison d'accueil médicalisé...) et leurs annexes.

3.2 - Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement, à la direction ou au gardiennage des constructions admises.

3.3 – Les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UB3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Il n'est admis par unité foncière qu'un accès sur la RD 77.

2- BANDE D'ACCÈS :

La bande d'accès doit être carrossable en tout temps.

- Si elle dessert un seul logement : largeur minimale de 4 mètres.
- Si elle dessert plus d'un logement : largeur minimale 5 mètres.

Au-delà d'une distance de 60 mètres : largeur minimale de 6 mètres et mise en place d'un dispositif de retournement.

3 - VOIRIE NOUVELLE :

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – ASSAINISSEMENT

4.2.1 EAUX USÉES

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.1 EAUX PLUVIALES

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le débit des eaux pluviales rejeté par une opération d'urbanisation ou d'aménagement dans le réseau pluvial ou hydrographique superficiel sera limité à 10 litres par seconde et par hectare de foncier, pour tout événement pluvieux de période de retour inférieure ou égale à 20 ans.

La conception du système d'assainissement pluvial devra être conforme aux prescriptions énoncées à l'annexe 5.1.3.e du présent PLU.

4.3 - ELECTRICITÉ – TÉLÉCOMMUNICATION :

Dans les lotissements et groupes d'habitation, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

4.4 COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UB5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Toute construction devra être implantée à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 5 mètres.

2 - Voies en impasse : Les garages et les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² pourront être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer.

3 - Les piscines devront être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

4- Des implantations différentes pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

2 - Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative les annexes à l'habitation dont la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres, à condition que la longueur de la construction mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 8 mètres.

3 - Les piscines devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres.

4 - Des implantations autres que celles énoncées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation, aux piscines et à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Le coefficient d'emprise est fixé à :

- secteurs UB, UBc 30% ;
- secteur UBa 20% ;
- secteur UBb : 60%.

2 – Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 – Dans les secteurs UB et UBa, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.
Dans les secteurs UBb et UBc, elle ne pourra excéder 8 mètres.

3 - La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif ne pourra excéder 12 mètres. Des dispositions différentes pourront être admises lorsque les caractéristiques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

2 - Toitures :

A - Habitations et annexes à l'habitation :

- a) La couverture sera en tuile canal ou romane.
- b) La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

B - Vérandas et autres constructions : des dispositions différentes pourront être admises sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

C - Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc.) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

3 - Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,70 mètre.

3.1 - Les murs pleins n'excéderont pas une hauteur de 0,80 mètres en façade et sur les limites séparatives.

3.2 - Les portails seront, de préférence, implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les terrains disposant d'un accès par l'intermédiaire d'une servitude ou d'un droit de passage.
- pour les groupes d'habitation.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Il est exigé :

1 - Habitations : 2 places de stationnement par logement sises sur la parcelle privative dont une hors clôture, de préférence.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement

2 - Commerces:

1 place par 40 m² de surface de plancher de construction affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

3 - Equipement hôtelier et de restauration : 1 place par chambre. 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

4 - Bureaux : 1 place par 40 m² de surface de plancher de construction.

5 – Maison médicalisée, activités : 1 place par poste de travail.

6 - La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la surface totale devront être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et gazonné).

2 - Dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de 5000 m² : 10% au moins de la superficie totale de l'opération seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

3 - Les bassins de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



ZONE UC

La zone UC correspond à des parties de territoire urbanisées de manière diffuse non dotées de l'assainissement collectif. Ces zones, de petite dimension, voient leur extension limitée par le présent PLU.

Dans le secteur UCa, le lotissement est interdit dans un souci de limiter les rejets d'effluents dans le réseau superficiel.

Le règlement vise essentiellement à permettre l'achèvement des tissus entamés

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 15 et de la RD 77, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole ;
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 3 - Les carrières ;
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées ;
- 5 - Les terrains de camping ou de caravanning ;
- 6 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public ;
- 7 – Les lotissements dans le secteur UCa.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- 1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.

ARTICLE UC3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

2- BANDE D'ACCÈS :

La bande d'accès doit être carrossable en tout temps.

- Si elle dessert un seul logement : largeur minimale de 4 mètres.
- Si elle dessert plus d'un logement : largeur minimale 5 mètres.

Au-delà d'une distance de 60 mètres : largeur minimale de 6 mètres et mise en place d'un dispositif de retournement.

3 - VOIRIE NOUVELLE :

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – ASSAINISSEMENT

4.2.1 EAUX USÉES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U.

En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration hydrogéologique du sous-sol de la parcelle, mise en évidence par un hydrogéologue habilité. (cf annexe 413b)

Lorsque le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions devront rejeter leurs eaux usées audit réseau.

4.2.1 EAUX PLUVIALES

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le débit des eaux pluviales rejeté par une opération d'urbanisation ou d'aménagement dans le réseau pluvial ou hydrographique superficiel sera limité à 10 litres par seconde et par hectare de foncier, pour tout événement pluvieux de période de retour inférieure ou égale à 20 ans.

La conception du système d'assainissement pluvial devra être conforme aux prescriptions énoncées à l'annexe 5.1.3.e du présent PLU.

4.3 - ELECTRICITÉ – TÉLÉCOMMUNICATION :

Hors domaine public ainsi que dans les lotissements et groupes d'habitation, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UC5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Toute construction devra être implantée à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 5 mètres.

2 - Voies en impasse : Les garages et les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² pourront être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer.

3 - Les piscines devront être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

4 - Des implantations différentes pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

2 - Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative les annexes à l'habitation dont la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres, à condition que la longueur de la construction mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 8 mètres.

3 - Les piscines devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres.

4 - Des implantations autres que celles énoncées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation, aux piscines et à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Le coefficient d'emprise est fixé à 20%.

2 – Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

2 - Toitures :

a) Habitations et annexes :

- La couverture sera en tuile.
- La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

b) Vérandas et autres constructions : des dispositions différentes pourront être admises sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

c) Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

3 - Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,70 mètre.

Les murs pleins n'excéderont pas une hauteur maximum de 0,80 mètres en façade et sur les limites séparatives.

En bordure de la RD15 et de la RD 77, les portails seront, de préférence, implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains disposant d'un accès par l'intermédiaire d'une servitude ou d'un droit de passage.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations : 2 places de stationnement par logement sises sur la parcelle privative dont une hors clôture, de préférence.

2 - Commerces: 1 place par 40 m² de surface de plancher de construction affectée à la vente. Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

3 - Equipement hôtelier et de restauration : 1 place par chambre. 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

4 - Bureaux : 1 place par 40 m² de surface de plancher de construction.

5 - Activités : 1 place par poste de travail.

6 - Etablissements scolaires : 2 places par classe.

7 - La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la surface totale devront être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et gazonné).

2 - Dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de 4 lots ou logements : 10% au moins de la superficie totale de l'opération seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

3 - Les bassins de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



ZONE UE

Cette zone est destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles et commerciales. Elle est distribuée entre 3 sites :

- ↳ En bordure de la RD 77, à l'ouest, d'une part (UE).
- ↳ En bordure de la RD 15 pour un établissement existant de longue date, d'autre part (UEa).
- ↳ En bordure de cette même RD 15 pour un secteur de faible dimension (UEb).

Le règlement vise :

- ↳ à permettre l'achèvement de la zone de le Grand dans de bonnes conditions de qualité de l'opération ;
- ↳ à permettre la poursuite de l'activité existante en bordure de la RD 15 sans aggravation des conditions de sécurité ;
- ↳ à permettre la réalisation de la zone nouvelle de la RD 15 dans de bonnes conditions de qualité du paysage de la voie.

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 15, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage agricole ;
- 2 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UE2 ;
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées ;
- 4 - Les terrains de camping et de caravanning ;
- 5 - Les installations et travaux divers à l'exception :
 - des aires de stationnement ouvertes au public,
 - des dépôts de véhicules,
 - des affouillements et exhaussements du sol.
- 6 - Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- 7 - Les carrières ;
- 8 - Dans le secteur UEa, en sus : les constructions nouvelles autres que celles directement liées et nécessaires à l'activité existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- 9 - Dans le secteur UEb, en sus, les constructions à usage industriel, d'entrepôt.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises:

Dans les secteurs UEa et UEb, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, qu'elles soient entièrement comprises et intégrées aux corps des bâtiments à usage d'activité et que leur surface de plancher de construction soit inférieure à 80 m² et à la surface de plancher de construction destinée à l'activité.

ARTICLE UE3 - ACCÈS ET VOIRIE**1 - ACCÈS :**

1.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

1.2 - Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

1.3 - Dans les secteurs UEa et UEb, il n'est admis qu'un unique accès pour l'ensemble du secteur.

2 – VOIRIE NOUVELLE :

Les caractéristiques des voies devront être adaptées à leur fonction et aux usages qu'elles supportent.

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 8 mètres.

Les voies en impasse devront être munies d'une aire de retournement permettant aux véhicules lourds de tourner.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**4.1 – EAU**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – ASSAINISSEMENT**4.2.1 EAUX RÉSIDUAIRES INDUSTRIELLES**

Les installations ne doivent rejeter au réseau collectif que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.2.2 EAUX USÉES

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4.2.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le débit des eaux pluviales rejeté par une opération d'urbanisation ou d'aménagement dans le réseau pluvial ou hydrographique superficiel sera limité à 10 litres par seconde et par hectare de foncier, pour tout événement pluvieux de période de retour inférieure ou égale à 20 ans.

La conception du système d'assainissement pluvial devra être conforme aux prescriptions énoncées à l'annexe 5.1.3.e du présent PLU.

4.3 - ELECTRICITÉ – TÉLÉCOMMUNICATION :

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UE5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- soit sur la limite séparative soit à une distance des limites séparatives internes à la zone au moins égale à 4 mètres ;
- obligatoirement à une distance des limites avec les autres zones au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

3 - Elle ne pourra excéder 7 mètres dans le secteur UEb.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTÉRIEUR

A - Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site.

Les constructions à usage d'activités édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une homogénéité d'aspect et de matériaux.

B - Dispositions particulières.

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents. Les façades latérales et arrière doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures.

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en acier de teinte sombre ou de même teinte que la façade si celle-ci est réalisée en acier.

Les acrotères éventuels seront réalisés sur la longueur de toutes les façades. La couverture pourra alors être réalisée dans un matériau différent de ceux énoncés ci-dessus.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des ouvrages et équipements techniques tels que transformateurs...

Clôtures :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité. Les clôtures en façade sur les voies seront constituées :

- soit d'une grille en treillis soudé de couleur blanche, sur poteaux métalliques de même couleur, éventuellement sur mur bahut de 0,40 mètres de hauteur au maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres ;
- soit d'un muret dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m de hauteur.

Les massifs de maçonnerie des entrées sur parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Il est exigé :

1 - Habitations : 2 places de stationnement par logement dont une couverte et attenante au bâtiment principal.

2 – Commerces : 1 place par 40 m² de surface de plancher de construction affectée à la vente.

3- Bureaux : 1 place par 40 m² de surface de plancher de construction.

4- Autres activités : 1 place par poste de travail.

5- La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



ZONE 1AU

Les zones 1AU correspondent à des secteurs de petite dimension inclus dans un tissu largement construit. L'urbanisation devra être réalisée par une unique opération concernant la totalité de chaque zone, dans le respect des orientations d'aménagement définies par le PLU.

Les secteurs 1AUa, également de petite dimension, sont appelés à recevoir, dans le cadre d'opérations uniques, quelques habitations individuelles.

Le secteur 1AUb est destiné à recevoir, dans le cadre d'une opération unique, un projet plus dense situé au cœur du centre-bourg, dans le respect des orientations d'aménagement définies par le PLU.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole ;
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 3 - Les carrières ;
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées ;
- 5 - Les terrains de camping ou de caravanning ;
- 6 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus, à condition que :

- elles fassent l'objet d'une opération d'ensemble concernant la totalité de la zone ;
- en sus, dans les zones 1AU et le secteur 1AUb, elles respectent les principes d'aménagement définis par les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme.

Dans le secteur 1AUb, les opérations d'ensemble doivent affecter au minimum 20 % du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles. Dans les zones 1AU, les opérations d'ensemble doivent affecter au minimum 20 % du programme à du logement en accession à la propriété.

ARTICLE 1AU3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

2 – VOIES NOUVELLES

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Le cumul des largeurs de trottoirs sera au moins égal à 3 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans les palettes de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – ASSAINISSEMENT

4.2.1 EAUX USÉES

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.1 EAUX PLUVIALES

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le débit des eaux pluviales rejeté par une opération d'urbanisation ou d'aménagement dans le réseau pluvial ou hydrographique superficiel sera limité à 10 litres par seconde et par hectare de foncier, pour tout événement pluvieux de période de retour inférieure ou égale à 20 ans

La conception du système d'assainissement pluvial devra être conforme aux prescriptions de l'annexe 5.1.3.e du présent PLU.

4.3 - ELECTRICITÉ – TÉLÉCOMMUNICATION :

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4.4 – COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS :

Les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE 1AU5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Toute construction devra être implantée à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 5 mètres.

2 - Les piscines devront être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

2 - Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative les annexes à l'habitation dont la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres, à condition que la longueur de la construction mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 8 mètres.

3 - Des implantations différentes pourront être admises pour les opérations de lotissement ou d'ensembles d'habitations, à condition que :

- elles autorisent une valorisation de la composition urbaine de l'opération ;
- elles soient mentionnées à l'autorisation administrative du groupe d'habitation ou du lotissement.

4- Les piscines devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation, aux piscines.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Le coefficient d'emprise est fixé à 30%.

2 – Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres dans la zone 1AU et le secteur 1AUa.

3 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7,50 mètres dans le secteur 1AUB.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

2 - Toitures :

A - Habitations et annexes à l'habitation :

- a) La couverture sera en tuile.
- b) La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

B - Vérandas et autres constructions : des dispositions différentes pourront être admises sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

C - Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

3 - Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,70 mètre.

Les murs pleins n'excéderont pas une hauteur maximum de 0,80 mètres en façade et sur les limites séparatives.

Les portails seront, de préférence, implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les groupes d'habitation.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations : 2 places de stationnement par logement. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.

2 - Commerces: 1 place par 40 m² de surface de plancher de construction affectée à la vente. Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

3 - Equipement hôtelier et de restauration : 1 place par chambre. 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

4 - Bureaux : 1 place par 40 m² de surface de plancher de construction.

5 - Activités : 1 place par poste de travail.

6 - La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface totale devront être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et gazonné).

2 - Zone 1AU et secteur 1AUa : 10% au moins de la superficie totale de l'opération seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

3 - Secteur 1AUB : 20% au moins de la superficie totale de l'opération seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

4 - Les bassins de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



ZONE 2AU

La zone 2AU est à usage d'habitation, de commerces et de services. Elle a également capacité à accueillir les équipements collectifs accompagnant cette urbanisation.

Les sites soumis aux dispositions de la zone 2AU sont fermés à l'urbanisation soit parce qu'ils ne sont pas desservis par tous les réseaux soit en raison de l'insuffisante capacité de la station d'épuration à traiter les effluents prévus. C'est après mise à niveau de la capacité de traitement que leur ouverture à l'urbanisation pourra être envisagée, de manière maîtrisée. Cette ouverture interviendra par modification du PLU.

Elle concerne divers sites répartis le plus souvent dans l'agglomération.

Le règlement admet essentiellement les extensions et aménagements des constructions existantes à l'exclusion des constructions nouvelles.

Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.5, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 15 et de la RD 77, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 2AU 3 à 2AU 14 du règlement.

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition qu'il n'y ait pas changement d'affectation ni création de logement nouveau et que l'extension n'excède pas 20% de la surface de plancher de construction existante ;
- Les annexes des habitations existantes à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation et n'excède pas 30 m² de surface de plancher de construction ;
- Les piscines ;
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, d'intérêt collectif ou assimilés.

ARTICLE 2AU3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Il pourra être admis au maximum un seul accès sur la RD 15 pour la totalité de la zone 2AU des Goujounats.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**4.1 – EAU**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – ASSAINISSEMENT**4.2.1 EAUX USÉES**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être prévu pour être raccordé ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

4.2.1 EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 2AU5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - RD.15 et RD 77 : Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

2 - Autres voies : Toute construction devra être implantée à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 5 mètres.

3 - Les piscines devront être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

4 – Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, des implantations différentes pourront être admises à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :
– 7 mètres ;

- 2,5 mètres pour les annexes à l'habitation.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

2 - Dispositions particulières :

a) Toitures des habitations :

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35% ;
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante ;
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les vérandas et les annexes à l'habitation ;
- Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

b) Clôtures :

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,70 mètre.

Les murs pleins n'excéderont pas une hauteur maximum de 0,80 mètres en façade et sur les limites séparatives.

ARTICLE 2AU12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



ZONE A

Cette zone correspond à la zone agricole protégée.

Le règlement vise à assurer la poursuite de l'exploitation agricole.

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 15, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.5, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions d'habitation autres que celles admises à l'article A 2 ;

2 - Les constructions à usage :

- d'hébergement hôtelier ;
- de stationnement ;
- d'équipement collectif ;
- de commerce et d'artisanat ;
- de bureaux et de services ;
- industriel ;
- d'entrepôts.

3 - Les lotissements ;

4 - Les caravanes isolées ;

5 - Les terrains de camping et de caravanning ;

6 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article A2 ;

7 - Les carrières ;

8 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements et exhaussements du sol, les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public ;

9 – Les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au document graphique.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et localisées à proximité immédiate des bâtiments du siège d'exploitation.

2 - Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole ou qu'elles concourent à l'exécution de services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – ASSAINISSEMENT

4.2.1 EAUX USÉES

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.1 EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD 15 ;
- 15 mètres de l'axe de la RD 77 ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- pour les constructions à usage agricole : 12 mètres mesurés hors tout à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet ;
- pour les autres constructions : 6,5 mètres mesurés sous sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTÉRIEUR**1 - Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

2 - Dispositions particulières :**a) Toitures des habitations :**

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35% ;
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante ;
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les vérandas ;
- Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant ;
- Autres constructions : néant.

b) Clôtures non agricoles :

Les murs pleins ou les parties pleines des clôtures (murs bahut) ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre.

A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètres

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

Cette zone recouvre des situations diverses :

- ↳ des espaces naturels et notamment les espaces, souvent boisés, proches des rives des ruisseaux ;
- ↳ des terrains supportant des constructions d'habitation et/ou des constructions anciennement agricoles issues de propriétés démembrées. Le règlement veut laisser à ces constructions des possibilités d'aménagement, d'extension mesurée et de complément par des constructions annexes.

Elle comprend également :

- ↳ un secteur Na réservé à l'implantation d'une station d'épuration ;
- ↳ un secteur Nb correspondant à une construction existante, d'une qualité architecturale particulière, dont l'aménagement est admis sans donner lieu à extension.

Le règlement vise à préserver le caractère naturel de ces sites.

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 15 et de la RD 77, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions nouvelles à usage :

- d'habitation autres que celles admises à l'article N2 ;
- d'hébergement hôtelier ;
- de bureaux et de services ;
- de commerces ;
- artisanal, industriel, d'entrepôt commercial ;
- de stationnement ;
- d'équipement collectif.

2 - Les lotissements.

3 - Les installations classées.

4 - Les carrières.

5 - Les caravanes isolées.

6 - Les terrains de camping et de caravanning.

7 - Les installations et travaux divers autres que ceux admis à l'article N2.

8 – Les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au document graphique.

9 - Secteur Nb : En sus des interdictions mentionnées ci-dessus, les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

1 - Dans la zone N :

1.1- Les annexes à condition qu'elles soient liées à des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU.

1.2 - L'aménagement et l'agrandissement sans changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface de plancher de construction existante et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.

1.3 - Les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante.

1.4 - Les affouillements et exhaussements du sol.

1.5 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils concourent à l'exécution de services publics ou d'intérêt collectif.

1.6 – Les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques ainsi que les affouillements et les exhaussements indispensables au fonctionnement et aux travaux de réalisation du projet du Boulevard Urbain Nord.

2 – Dans le secteur Na, les stations d'épuration.

3 - Dans le secteur Nb :

3.1 - l'aménagement des constructions existantes d'architecture traditionnelle, pour un usage d'habitation, à condition qu'il n'entraîne pas d'augmentation du volume existant et respecte l'architecture du bâtiment ;

3.2 - les annexes des bâtiments existants ;

3.3 - les piscines.

4 – Dans la zone N et le secteur Nb : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié.

ARTICLE N3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 – EAU

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

4.2 – ASSAINISSEMENT

4.2.1 EAUX USÉES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.1 EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

En cas d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés et proportionnés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD 15 ;
- 15 mètres de l'axe de la RD 77 ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

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

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir ;
- soit 6,5 mètres.

3 - Pour les annexes nouvelles, elle ne pourra excéder 2,5 mètres.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect, les aménagements et agrandissements admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.