

Commune de **Athis**

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 16/07/2019
approuvant les dispositions de la Modification Simplifiée n°2
du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Athis,
Le Maire,

APPROUVÉ LE : 16/072019

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	19
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU.....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUY.....	34
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	36
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	41

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Athis.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-5 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

IV. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone correspond au tissu ancien de la commune où cohabitent toutes les fonctions urbaines d'un village.

ARTICLE UA-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les constructions et installations industrielles,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures,
- Les constructions et installations agricoles destinées à l'élevage
- Les silos agricoles,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol exceptés ceux imposés par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ou d'équipements publics.

ARTICLE UA-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, les constructions à destination d'artisanat, de bureaux et les services, de constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'engendrent ni de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Au titre de l'article L. 123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme, les murs et clôtures en craie, caractéristique du centre ancien, doivent être préservés et tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Par ailleurs, l'édification de nouvelles clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe à proximité et quelques soient les dispositifs techniques à installer par le constructeur.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés. L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales peut-être subordonnée à un prétraitement.

ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement non collectif, le terrain doit présenter une surface compatible.

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

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement,
- l'alignement de l'une ou de l'autre des constructions voisines,
- en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée à l'alignement et (ou) lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie, l'alignement doit être matérialisé soit par une clôture minérale ou par un muret, dont la hauteur est inférieur à 1 mètre, surmonté d'une grille métallique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes et ne gênant pas la réalisation de l'alignement ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans le prolongement de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

Deux habitations non contiguës doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise des abris de jardins est limitée à 20 m².

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrage techniques, cheminées et autres éléments techniques exclus.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres pour toutes les constructions, 14 mètres pour les constructions à usage public, collectif et agricole, 3,5 mètres pour les abris de jardins.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.
- aux reconstructions après sinistre ou démolition, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
- aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Cet article ne s'applique pas :

- aux reconstructions à l'identique, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, qui doivent s'harmoniser avec la construction initiale,

- aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Toitures

La pente des toitures des constructions principales à usage d'habitation sera comprise entre 35 et 45°. Toutefois, si un pan de la toiture de la construction principale recouvre des annexes ou des extensions hors du volume principal, une pente plus faible peut être admise dans la partie en extension à l'exemple des constructions traditionnelles ou si elles concernent des annexes, abris, constructions agricoles ou à vocation d'activité.

La couverture des toits des constructions principales sera réalisée d'aspect tuile de teinte terre cuite ou ardoise.

Cet article ne s'applique pas pour les abris de jardins, vérandas, annexes et dépendances pour lesquels les couvertures d'aspect tôles ondulées ou non teintées sont toutefois interdites.

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles sont végétalisées ou pour les abris, garages, dépendances et extensions limitées à 20% de la surface de plancher de la construction principale avec un maximum de 50 m².

En cas de réhabilitation, il sera possible de maintenir le même aspect du matériau qu'avant réhabilitation.

Façades

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduite, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, le bardage métallique devra respecter la teinte des enduits des constructions à usage d'habitation. L'utilisation du bois foncé est autorisée.

Les éléments en pierre ou en craie devront être préservés.

Les abris de jardin doivent présenter l'aspect bois. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite pour leur construction.

Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

Les volets roulants aux caissons extérieurs placés en saillie sur la façade sont interdits.

Clôtures sur rue

Les enduits des murs de clôture devront s'harmoniser à ceux de la construction principale et à ceux des clôtures voisines. Les clôtures sont à planter à l'alignement.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée à l'alignement et (ou) lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie, l'alignement doit être matérialisé soit par

une clôture minérale ou végétale soit par un muret accompagné d'une grille métallique. La partie maçonnée ne dépassera pas 1m.

Les murs en craie existants devront être préservés et entretenus. Pour ceux détruits, leur reconstruction est vivement recommandée. Les plaques d'aspect béton sont interdites pour les clôtures sur rue.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. Elles seront constituées soit par :

- un mur plein,
- un mur d'un mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs vives et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé, par logement, deux places de stationnement pour les nouvelles constructions et une place en cas de réhabilitation de constructions anciennes.

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 10 % de la surface des parcelles doit être réservé aux espaces verts et plantations, privilégiant les essences locales.

ARTICLES UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

N'est pas réglementé

ARTICLE UA-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Cette zone correspond aux zones d'urbanisation récente sous forme de programme d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UB-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les constructions et installations industrielles,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures,
- Les constructions et installations agricoles destinées à l'élevage
- Les silos agricoles,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol exceptés ceux imposés par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ou d'équipements publics.

ARTICLE UB-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, les constructions à destination d'artisanat, de bureaux et les services, de constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'engendrent ni de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe à proximité et quelques soient les dispositifs techniques à installer par le constructeur.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés. L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales peut-être subordonnée à un prétraitement.

ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement non collectif, le terrain doit présenter une surface compatible.

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

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui ne respectent

pas ces normes et ne gênant pas la réalisation de l'alignement ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans le prolongement de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

Deux habitations non contiguës doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise des abris de jardins est limitée à 20 m².

lesquels les couvertures d'aspect tôles ondulées ou non teintes sont toutefois interdites.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrage techniques, cheminées et autres éléments techniques exclus.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres pour toutes les constructions, 14 mètres pour les constructions à usage public, collectif et agricole, 3,5 mètres pour les abris de jardins.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.
- aux reconstructions après sinistre ou démolition, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
- aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Cet article ne s'applique pas :

- aux reconstructions à l'identique, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, qui doivent s'harmoniser avec la construction initiale,
- aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Toitures

La pente des toitures des constructions principales à usage d'habitation sera comprise entre 35 et 45°. Toutefois, si un pan de la toiture de la construction principale recouvre des annexes ou des extensions hors du volume principal, une pente plus faible peut être admise dans la partie en extension à l'exemple des constructions traditionnelles ou si elles concernent des annexes, abris, constructions agricoles ou à vocation d'activité.

La couverture des toits des constructions principales sera réalisée d'aspect tuile de teinte terre cuite ou ardoise.

Cet article ne s'applique pas pour les abris de jardins, vérandas, annexes et dépendances pour lesquels les couvertures d'aspect tôles ondulées ou non teintées sont toutefois interdites.

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles sont végétalisées ou pour les abris, garages, dépendances et extensions limitées à 20% de la surface de plancher de la construction principale avec un maximum de 50 m².

En cas de réhabilitation, il sera possible de maintenir le même aspect du matériau qu'avant réhabilitation.

Façades

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduite, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, le bardage métallique devra respecter la teinte des enduits des constructions à usage d'habitation. L'utilisation du bois foncé est autorisée.

Les éléments en pierre ou en craie devront être préservés.

Les abris de jardin doivent présenter l'aspect bois. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite pour leur construction.

Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

La couleur des constructions et installations autorisées devra respecter le nuancier présenté en annexe de ce présent règlement

Les volets roulants aux caissons extérieurs placés en saillie sur la façade sont interdits.

Clôtures sur rue

Les enduits des murs de clôture devront s'harmoniser à ceux de la construction principale et à ceux des clôtures voisines. Les clôtures sont à planter à l'alignement.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. Elles seront constituées soit par :

- un mur d'un mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- un dispositif à claire-voie.

Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs vives et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé, par logement, deux places de stationnement, hors garage.

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 20 % de la surface des parcelles doit être réservé aux espaces verts et plantations, privilégiant les essences locales.

ARTICLES UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

N'est pas réglementé

ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Il s'agit d'une zone équipée destinée à recevoir les activités économiques industrielles, artisanales, commerciales ou de service.

ARTICLE UY-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

~~Les constructions et installations agricoles,~~

- Les silos agricoles,
- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les équipements collectifs, sauf ceux nécessaires au fonctionnement d'une zone d'activités,

~~Les caravanes isolées,~~

- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, ~~de matériaux de démolition~~, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures...
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les aires de jeux et de sport,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés),
- Les affouillements et exhaussements du sol exceptés ceux imposés par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ou d'équipements publics.

ARTICLE UY-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations destinées à l'habitat à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés dans la zone, si sa surface de plancher est inférieure à 150m² et inférieure à la surface d'activité, et si le logement est intégré au bâtiment principal à usage d'activités.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE UY-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

La largeur de l'emprise publique des voies nouvelles sera au minimum de 10 m.

ARTICLE UY-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe à proximité et quelques soient les dispositifs techniques à installer par le constructeur.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales peut-être subordonnée à un prétraitement.

ARTICLE UY-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes et ne gênant pas la réalisation de l'alignement ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition ;
- aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

Les constructions doivent être édifiées soit :

- avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- sur une ou deux limites séparatives dont une seule limite séparative latérale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans le prolongement de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrage techniques, cheminées et autres éléments techniques exclus.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 14 mètres.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.
- aux reconstructions après sinistre ou démolition, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
- aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques.

ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les façades secondaires des bâtiments principaux et celles des constructions annexes doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisent avec celles-ci.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, la dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,8m au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE UY-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Des aires doivent être aménagées pour le stationnement des véhicules de livraison et de service ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel avec au minimum :

- 1 place pour 20 m² de bureau,
- 1 place pour 100 m² pour les autres activités.

ARTICLE UY-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

5 % au moins de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts. Les espèces locales sont recommandées.

ARTICLES UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UY-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UY-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'accueil de l'habitat sous forme organisée. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

ARTICLE 1AU-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les constructions et installations industrielles,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures,
- Les constructions et installations agricoles destinées à l'élevage
- Les silos agricoles,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol exceptés ceux imposés par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ou d'équipements publics,
- Les sous-sols sur les parcelles identifiées par la trame spécifique.

ARTICLE 1AU-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à destination d'artisanat, de bureaux et les services à condition qu'elles n'engendrent ni de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

Tout projet doit comporter au moins 10% de logements locatifs.

ARTICLE 1AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte

concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,

- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- la largeur minimale des emprises doit être de 12 mètres (5 mètres d'accès + 7 mètres affectés aux trottoirs, stationnement, noues...).

ARTICLE 1AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe à proximité et quelques soient les dispositifs techniques à installer par le constructeur.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est obligatoire.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales peut-être subordonnée à un prétraitement.

ARTICLE 1AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le terrain doit présenter une surface compatible avec l'assainissement non-collectif.

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

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux habitations non contiguës doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise des abris de jardins est limitée à 20 m².

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrage techniques, cheminées et autres éléments techniques exclus.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres pour les habitations, 14 mètres pour les constructions à usage public, collectif, 3,5 mètres pour les abris de jardins.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
- aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques.

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Toitures

La pente des toitures des constructions principales à usage d'habitation sera comprise entre 35 et 45°. Toutefois, si un pan de la toiture de la construction principale recouvre des annexes ou des extensions hors du volume principal, une pente plus faible peut être admise dans la partie en extension à l'exemple des constructions traditionnelles ou si elles concernent des annexes, abris, constructions agricoles ou à vocation d'activité.

La couverture des toits des constructions principales sera réalisée d'aspect tuile de teinte terre cuite ou ardoise.

Cet article ne s'applique pas pour les abris de jardins, vérandas, annexes et dépendances pour lesquels les couvertures d'aspect tôles ondulées ou non teintes sont toutefois interdites.

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles sont végétalisées ou pour les abris, garages, dépendances et extensions limitées à 20% de la surface de plancher de la construction principale avec un maximum de 50 m².

Façades

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduite, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, le bardage métallique devra respecter la teinte des enduits des constructions à usage d'habitation. L'utilisation du bois foncé est autorisée.

Les abris de jardin doivent présenter l'aspect bois. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite pour leur construction.

Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

La couleur des constructions et installations autorisées devra respecter le nuancier présenté en annexe de ce présent règlement

Les volets roulants aux caissons extérieurs placés en saillie sur la façade sont interdits.

Clôtures sur rue

Les clôtures sont à implanter à l'alignement.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. Elles seront constituées soit par :

- un mur d'un mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- un dispositif à claire-voie.

Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs vives et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

ARTICLE 1AU-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé, par logement, deux places de stationnement.

ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 20 % de la surface des parcelles doit être réservé aux espaces verts et plantations, privilégiant les essences locales.

Au moins 10% de l'ensemble de l'opération doit être réservé à des espaces verts communs.

ARTICLES 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'accueil des activités sous forme organisée. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

ARTICLE 2AU-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception des équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU-3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit :

- avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- sur une ou deux limites séparatives dont une seule limite séparative latérale.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU-12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU -13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLES 2AU -14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2AU-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
TELEPHONIQUES**

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à recevoir les activités économiques industrielles, artisanales, commerciales ou de service.

ARTICLE 1AUY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

~~– Les constructions et installations agricoles,~~

- Les silos agricoles,
- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les équipements collectifs, sauf ceux nécessaires au fonctionnement d'une zone d'activités,

~~– Les caravanes isolées,~~

- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, ~~de matériaux de démolition~~, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les aires de jeux et de sport
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés),
- Les affouillements et exhaussements du sol excepté ceux imposés par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ou d'équipements publics.

ARTICLE 1AUY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations destinées à l'habitat à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés dans la zone, si sa surface de plancher est inférieure à 150m² et inférieure à la surface d'activité, et si le logement est intégré au bâtiment principal à usage d'activités.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE 1AUY-3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

La largeur de l'emprise publique des voies nouvelles sera au minimum de 10 m.

ARTICLE 1AUY-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est obligatoire.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales peut-être subordonnée à un prétraitement.

ARTICLE 1AUY-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE 1AUY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit :

- avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- sur une ou deux limites séparatives dont une seule limite séparative latérale.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE 1AUY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUY-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrage techniques, cheminées et autres éléments techniques exclus.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 14 mètres.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;

- aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques.

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les façades secondaires des bâtiments principaux et celles des constructions annexes doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisent avec celles-ci.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, la dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,8m au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE 1AU-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Des aires doivent être aménagées pour le stationnement des véhicules de livraison et de service ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel avec au minimum :

- 1 place pour 20 m² de bureau,
- 1 place pour 100 m² pour les autres activités.

ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10 % au moins de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts. Les espèces locales sont recommandées.

ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU Y

Zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'accueil des activités sous forme organisée. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

ARTICLE 2AU Y-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU Y-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU Y-3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU Y-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU Y-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU Y-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes et ne gênant pas la réalisation de l'alignement ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.
- aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2AU Y-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit :

- avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- sur une ou deux limites séparatives dont une seule limite séparative latérale.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2AUY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUY-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUY-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUY-12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUY -13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLES 2AUY -14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUY-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUY-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

La zone A est une zone de protection des richesses agronomiques : vignoble, terres agricoles. Dans cette zone, les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole sont autorisées, qu'il s'agisse de bâtiments techniques ou de l'habitation de l'exploitant.

La zone A comprend un secteur :

- Av, spécifique aux installations d'un vétérinaire.

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions nécessaires à la réalisation de ces équipements.

La construction d'habitation et leurs dépendances à condition d'être nécessaires à l'activité agricole,

Les affouillements et exhaussements du sol imposés par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ou d'équipements publics.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil,
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de desserte par le réseau public, l'alimentation par puits ou forage est admise.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur et doit respecter le règlement d'assainissement. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 15 m par rapport à l'alignement des routes nationales et départementales ;
- 5 m par rapport aux autres voies.

Cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique ou aux prolongements de façades des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes dans la mesure où elles restent compatibles avec les impératifs de sécurité routière.

Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles dont plusieurs limites séparatives sont bordées par des routes nationales ou départementales. Dans ce cas, les constructions devront observer un recul minimum de 15 mètres par rapport à la voie par laquelle l'accès s'effectue et un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux autres voies. La règle doit rester compatible avec les impératifs liés à la sécurité routière.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE A-8 et A9 :

Ne sont pas réglementés.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions agricoles, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel ne peut excéder 14 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
- aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions à usage d'habitation

Généralités

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Toitures

La pente des toitures des constructions principales à usage d'habitation sera comprise entre 35 et 45°. Toutefois, si un pan de la toiture de la construction principale recouvre des annexes ou des extensions hors du volume principal, une pente plus faible peut être admise dans la partie en extension à l'exemple des constructions traditionnelles ou si elles concernent des annexes, abris, constructions agricoles ou à vocation d'activité.

La couverture des toits des constructions principales sera réalisée d'aspect tuile de teinte terre cuite ou ardoise.

Cet article ne s'applique pas pour les abris de jardins, vérandas, annexes et dépendances pour lesquels les couvertures d'aspect tôles ondulées ou non teintes sont toutefois interdites.

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles sont végétalisées ou pour les abris, garages, dépendances et extensions limitées à 20% de la surface de plancher de la construction principale avec un maximum de 50 m².

Façades

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduite, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, le bardage métallique devra respecter la teinte des enduits des constructions à usage d'habitation. L'utilisation du bois foncé est autorisée.

Les abris de jardin doivent présenter l'aspect bois. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite pour leur construction.

Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

Les volets roulants aux caissons extérieurs placés en saillie sur la façade sont interdits.

Clôtures sur rue

Les enduits des murs de clôture devront s'harmoniser à ceux de la construction principale et à ceux des clôtures voisines. Les clôtures sont à implanter à l'alignement.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. Elles seront constituées soit par :

- un mur d'un mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- un dispositif à claire-voie.

Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs vives et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments, aires de stockages, dépôts et les parkings doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager particulier.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE A-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE A-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

La zone N est une zone de protection des espaces naturels, des zones à risques ou des installations nécessitant une implantation à l'écart des zones urbaines.

La zone N comprend cinq secteurs :

- Na, secteur soumis à un risque moyen à fort d'inondation ;
- Nb, secteur soumis à un risque moyen à faible d'inondation ;
- Nc, secteur du château ;
- Nac, secteur de carrières soumis à un risque moyen à fort d'inondation,
- Nl, secteur de loisirs,
- Nv, secteur réservé aux activités du vétérinaire.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

Sont admis en zone N :

- Les équipements publics et d'infrastructures ;
- L'entretien et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Les affouillements et exhaussements du sol imposés par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ou d'équipements publics.

En outre, sont admis

En secteur Nc, sont admises les aménagements, extensions liés au château et à ses annexes et dépendances.

En secteur Nac, sont admises les carrières et les aménagements et installations qui leur sont nécessaires.

En secteur Nl, sont admises toutes les constructions nécessaires aux activités de loisirs ne nécessitant pas de fondations importantes.

Tous les équipements, aménagement, installations admises dans les secteurs, Na, Nb, Nac ne doivent pas porter atteinte à la libre circulation des eaux.

En secteur Nv, sont admises les constructions et installations nécessaires aux activités vétérinaires.

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil,
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les

risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur et doit respecter le règlement d'assainissement. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur.

ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en limite ou en recul d'au moins 3 mètres.

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

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en limite ou en recul d'au moins 3 mètres.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à 10 mètres au faîtage, à l'exception du secteur Nc où les constructions ne doivent pas dépasser celle des constructions existantes.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments, aires de stockages, dépôts et les parkings doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager particulier.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS est limité à 0,2.

ARTICLE N-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE N-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES

N'est pas réglementé.