



PLAN LOCAL D'URBANISME DE VANDEUIL

Règlement Ecrit

Vu pour être annexé à la
délibération du :

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Pour la Présidente
La Vice-Présidente

Nathalie MIRAVETE

Document D1

Transmission en Sous-Préfecture
en annexe de la délibération du :

Approuvant l'élaboration du PLU.



TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
LA ZONE MIXTE A DOMINANTE D'HABITAT (UC)	12
LE ZONE MIXTE A DOMINANTE D'HABITAT (UD)	22
LA ZONE A DOMINANTE D'EQUIPEMENT (UE)	32
LA ZONE A DOMINANTE D'ACTIVITES (UX)	41
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	50
LES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION	50
LA ZONE A URBANISER A DOMINANTE D'HABITAT (1AU)	51
LA ZONE A URBANISER A DOMINANTE D'ACTIVITES (1AUX)	60
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	68
LA ZONE AGRICOLE (A)	68
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	78
LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)	78

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Article 1. Champ d'application territorial du règlement¹

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

Respect du plan local d'urbanisme

(Article L152-1 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article L152-2 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article 2. Champ d'application matériel du règlement²

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- **Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).**
- **Nonobstant les dispositions** du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
 - R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
 - R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,
 - R 111-5, R.111-6 et R111-25: desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement,
 - R 111-26 à R111-30: respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- **L'autorité administrative peut surseoir à statuer** dans les conditions définies aux articles L.424-1, L.102-13, L153-11, L311-2 et L313-2 du Code de l'Urbanisme,

¹ Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

² Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics : dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par le projet ont été délimités.

- **S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet de l'Annexe du présent règlement et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication (L152-7 CU).

- **Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement**, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, en application de l'article L442-9 (Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6).

Rappel Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)³

Conformément à l'Article L151-11 dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

³ Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, **en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.**

Conformément à l'Article L151-12, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Conformément à l'Article L151-13, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article 3. Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU⁴

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L152-3 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L152-4 à L152-6 du CU. Ces dérogations devront être motivées par l'autorité compétente.

Article 4. Division du territoire en zones⁵

Conformément à l'article du R151-17 du Code de l'urbanisme « Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones »

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières ou non équipées.

Les plans comportent également le cas échéant, les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer...

⁴ Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

⁵ Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

Division en zones pour le territoire de VANDEUIL

1 catégorie de zone urbaine :

- Zone UC Zone urbaine à dominante d'habitat dense
- Zone UD Zone urbaine à dominante d'habitat
- Zone UE Zone urbaine à dominante d'équipements
- Zone UX Zone urbaine à dominante d'activités

2 catégories de zone à urbaniser :

- Zone AU Zone d'urbanisation future à dominante d'habitat
- Zone AUX Zone d'urbanisation future à dominante d'activités

1 catégorie de zone agricole :

- Zone A Zone de richesses économiques ou naturelles

1 catégorie de zone naturelle et forestière :

- Zone N Zone naturelle

Article 5. Composition du règlement littéral

Rappel du Code de l'Urbanisme⁶

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'urbanisme : « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

Ces règles peuvent porter sur :

- **Affectation des sols et destination des constructions (L151-9 à L151-16 CU)**
- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (L151-17 à L151-37 CU)**
- **Equipements, réseaux et emplacements réservés (L151-38 à L151-42 CU)**

Conformément aux articles L151-9 et L151-10 du Code de l'urbanisme : « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée. »

Conformément à l'article du R151-9 à R151-16 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9.
- Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.
- Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.
- Les règles peuvent être écrites et graphiques.

⁶ Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

- Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.
- Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.
- Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.
- Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.
- Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.
- Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie en application de la présente section.
- Lorsque les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R. 111-1, à la date de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision mentionnée à l'article L. 153-31 du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique.
- Le règlement peut, s'il y a lieu, préciser ces définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application.

Règlement littéral du territoire de VANDEUIL

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

Article 1.4. Mixité sociale

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Article 2.2. Volumétrie

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article 2.5. Stationnement

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 3.2. Desserte par les réseaux

NOTA : Certains articles n'ont pas été réglementés.

Les dispositions réglementaires écrites complètent les règles graphiques inscrites, le cas échéant, au plan de zones.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-18

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.

3 catégories de zone urbaine ont été retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune:

Catégories de zone urbaine :

- Zone U Zone urbaine mixte à dominante d'habitat
Divisée en 2 zones : UC et UD
- Zone UE Zone urbaine à dominante d'équipements
- Zone UX Zone urbaine à dominante d'activités
Divisée en 3 secteurs : UXa, UXb et UXc

LA ZONE MIXTE A DOMINANTE D'HABITAT (UC)

La Zone UC est une zone urbaine à dominante d'habitat.

Zone urbaine continue.

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols**Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

- 1) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
 - Liées à l'industrie,
 - les entrepôts de plus de 300m².
- 2) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants sont interdits :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
 - Tous travaux et aménagements altérant le fonctionnement hydraulique des fossés d'écoulement y compris le remblaiement.
 - Les équipements d'intérêt collectif et de services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activitésRappel :

- En application de l'article R.421-12⁷ du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.

⁷ Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

- Il existe un risque naturel lié aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation désignés sous le vocable de « retrait-gonflement des argiles » de niveau faible à fort suivant les secteurs de la commune.
- 1) Les constructions et installations à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
 - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
 - qu'ils soient nécessaires aux fouilles archéologiques ;
- 4) Dans le cas d'extension des constructions existantes et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.
- 5) Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme⁸, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé.

Article 1.4. Mixité sociale

Non réglementé.

⁸ Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article 2.1. Implantation des constructions*****2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

- 1) Les constructions doivent être implantées :
 - en limite d'emprise du domaine public,
 - et/ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4.**
- 3) Dans le cas de reconstruction de constructions existantes après sinistre, l'implantation des constructions est autorisée :
 - soit à l'identique ;
 - soit en limite du domaine public;
 - et/ou en retrait d'au moins 3m du domaine public.
- 4) Par exception, l'ensemble de ces règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions doivent être réalisées :
 - soit d'une limite séparative à l'autre,
 - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
 - soit à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4.**
- 3) Par exception, l'ensemble de ces règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

- 1) ***par rapport aux voies et emprises publiques***, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas la règle énoncée au **2.1.1.** Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

- 2) **par rapport aux limites séparatives**, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2**. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2.2.2. La hauteur des constructions

- 1) La hauteur des constructions ne peut excéder 7m à l'égout du toit et 12m au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 2) Toutefois, dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, le dépassement devra respecter les conditions fixées à l'article **2.3.1**.
- 3) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 4) Par exception, l'ensemble de ces règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article **2.2.2**, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- 2) Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.
- 3) L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 4) Par exception, l'ensemble de ces règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures en limite du domaine public

- 1) Les haies et les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront d'une hauteur maximale de 2m par rapport au terrain naturel.
- 2) Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 2m,
 - soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.
- 3) Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.
- 4) Par exception, l'ensemble de ces règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

Les clôtures en limite séparative

- 5) Les haies et les clôtures édifiées en limite séparative seront d'une hauteur maximale de 2m par rapport au terrain naturel.
- 6) Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.
- 7) Par exception, l'ensemble de ces règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées.
- 2) Il devra être prévu un minimum de 2 places par nouveau logement.
- 3) Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.
- 4) Dans le cas de changement de destination d'un bâtiment pour sa transformation en habitation, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.
- 5) Pour les nouvelles constructions à usage d'activités de commerce et/ou de service, ou dans le cas d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de surface de plancher créée.

- 6) Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :
- 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 500m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 500m².
- 7) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 5 logements créés.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

- 1) Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 2) Ces accès devront présenter une largeur de 3 mètres minimum.

Voirie :

- 3) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité sans que leur largeur soit inférieure à 6 mètres d'emprise.
- 4) Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

- 2) Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 3) En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Eaux de Pluie :

- 1) La gestion des eaux pluviales pour les nouvelles constructions, sauf impossibilité technique, devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- 2) Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.

Récupération des Eaux de Pluie :

- 3) Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- 4) Ces installations sont subordonnées à une autorisation. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.
- 5) Toute installation, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

LE ZONE MIXTE A DOMINANTE D'HABITAT (UD)

La Zone UD est une zone urbaine à dominante d'habitat.

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols**Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

- 1) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
 - Liées à l'industrie,
 - Les entrepôts, hormis ceux liés aux activités agricoles et aux équipements publics.
- 2) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants ⁹:
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38).
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
 - Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement.
 - Les équipements d'intérêt collectif et de services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activitésRappel :

- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250 m de l'emprise de la R.N.31 doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme¹⁰ les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.

⁹ Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

¹⁰ Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

- Il existe un risque naturel lié aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation désignés sous le vocable de « retrait-gonflement des argiles » de niveau faible à fort, suivant les secteurs de la commune.
- 1) Les constructions à usage d'activités et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - 2) Les aménagements et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes, s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
 - 3) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols, pour au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
 - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
 - qu'ils soient nécessaires aux fouilles archéologiques ;
 - 4) Dans le cas d'extension des constructions existantes et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.
 - 5) Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme¹¹, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale

Non réglementé

¹¹ Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article 2.1. Implantation des constructions*****2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

- 1) Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite d'emprise du domaine public.
 - et/ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4..**
- 3) Toutefois, aux abords de la R.N.31, toute construction doit être implantée, d'une part, en parallèle à l'axe de l'ancien tracé de la R.N. 31, et d'autre part, à une distance minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine public constitué par la bretelle d'accès à la déviation de la R.N. 31.
- 4) Dans le cas de reconstruction de constructions existantes après sinistre, l'implantation des constructions est autorisée :
 - soit à l'identique ;
 - soit en limite du domaine public;
 - soit en retrait d'au moins 3m du domaine public.
- 5) Dans le cas d'extension des constructions existantes et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.
- 6) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions doivent être réalisées :
 - soit d'une limite séparative à l'autre,
 - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
 - soit à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4..**
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

- 1) ***par rapport aux voies et emprises publiques***, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas la règle énoncée ***au 2.1.1***. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 2) ***par rapport aux limites séparatives***, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée ***au 2.1.2***. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

- 1) L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 70 % de la surface du terrain.
- 2) Toutefois, dans le cas de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, l'emprise au sol n'excédera pas l'emprise au sol de la construction existante.
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.2.2. La hauteur des constructions

- 1) La hauteur des constructions ne peut excéder 12m au faîtage par rapport au terrain naturel, hormis dans le cas de toiture-terrasse.
- 2) Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur des constructions sera limitée à 9m maximum.
- 3) Toutefois, dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, le dépassement devra respecter les conditions fixées à l'article ***2.3.1***.
- 4) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 5) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.
- 6) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article 2.2.2 , le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- 2) Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.
- 3) L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Les toits d'aspect de chaume et de tôles ondulées galvanisées sont interdits

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Clôture en limite du domaine public

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public sont constituées :

- soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage le tout n'excédant pas 2m de hauteur.
- soit d'un mur plein d'une hauteur de 2m maximum
- soit d'un muret surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.

Toutes les clôtures :

- Les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes. Toutefois, les panneaux d'aspect plaque béton sont interdits.
- Dans le cas de réalisation de mur de soutènement, la hauteur de la clôture qui ne peut excéder 2m est définie à partir du niveau du terrain le plus haut avant travaux.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Dans le cas de reconstructions de clôture existante traduisant la structure ancienne du village, leur reconstruction à l'identique est obligatoire.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non règlementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées.
- 2) Il devra être prévu un minimum de 2 places par nouveau logement.

- 3) Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.
- 4) Dans le cas de changement de destination et/ou d'affectation d'un local ou d'un bâtiment, pour sa transformation en habitation, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.
- 5) Pour les nouvelles constructions à usage d'activités de commerce et/ou de service, ou dans le cas d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de surface de plancher créée.
- 6) Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :
 - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 500m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 500m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 500m².
- 7) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 5 logements.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

- Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Ces accès devront présenter une largeur de 3 mètres minimum.
- En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, devra comporter un accès indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 3 mètres.

Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Eaux de Pluie :

La gestion des eaux pluviales pour les nouvelles constructions, sauf impossibilité technique, devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.

Récupération des Eaux de Pluie :

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations sont subordonnées à une autorisation. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

LA ZONE A DOMINANTE D'EQUIPEMENT (UE)

La zone urbaine UE est une zone à dominante d'équipement.

Pas de division en sous-secteurs :

UE	Une zone à dominante d'équipement regroupant principalement des équipements publics constructions et installations nécessaires aux services publics.
----	--

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols**Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

- 1) Les constructions et installations de toute nature qui ne sont pas nécessaires aux équipements nécessaires au service public et d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.)
- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
 - Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement.
- 3) Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activitésRappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la RN.31 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- Il existe un risque naturel lié aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation désignés sous le vocable de « retrait-gonflement des argiles » de niveau faible à fort suivant les secteurs de la commune.

- 1) Les constructions à usage d'activités et les créations d'installations classées pour l'environnement soumises à déclaration et/ou enregistrement à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et à condition d'être nécessaires aux équipements nécessaires au service public et d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.).
- 2) Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- 3) Les constructions destinées à l'usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux équipements nécessaires au service public et d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.).

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé

Article 1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé

Article 1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé

Article 1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale (sur le règlement graphique)

Non réglementé

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article 2.1. Implantation des constructions*****2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

- 1) Toute construction doit être implantée, d'une part, en parallèle à l'axe de l'ancien tracé de la RN. 31, et d'autre part, à une distance minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine public constitué par la bretelle d'accès à la déviation de la RN. 31.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Toute construction doit être implantée :
 - soit sur une limite séparative, la distance à l'autre devant être au moins égale à 10m,
 - soit à 10m minimum des limites séparatives.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Non réglementé.

Article 2.2. Volumétrie***Article 2.2.1. L'emprise au sol des constructions***

- 1) L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

Article 2.2.2. La hauteur des constructions

- 1) La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9m à l'égout du toit et 12m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus***

Non réglementé

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- 2) Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.
- 3) L'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 4) Pour les façades et murs pignons en vue directe sur la déviation, les matériaux de type bardage métallique sont interdits.
- 5) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

La ligne de faîtage principale de toutes les constructions doit être orientée parallèlement à l'axe de l'ancien tracé de la R.N. 31.

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures en façade de la déviation de la R.N. 31, et en limites séparatives doivent être constituées exclusivement de grillage à grosses mailles. Les clôtures en façade de l'ancienne R.N. 31 doivent être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, le tout n'excédant pas 2m,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- 1) Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Des plantations d'alignement d'arbres à hautes tiges existantes devront être maintenues.
- 3) Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à hautes tiges à raison de 1 arbre pour 3 emplacements.
- 4) L'espace compris entre la déviation de la RN. 31 et les constructions futures ne doit faire l'objet que d'un engazonnement. Tout stockage et/ou dépôt à ciel ouvert dans cet espace est interdit.
- 5) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- 1) Il doit être aménagé sur le terrain, en-dehors des voies de circulation, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules motorisés de livraisons et de services, du personnel, ainsi que le stationnement des vélos, dans le cas d'immeubles d'habitations et de bureaux.
- 2) En ce qui concerne le stationnement des véhicules motorisés du personnel, il doit être aménagé au moins une aire de stationnement pour trois emplois.
- 3) Aucune aire de stationnement ne peut être réalisée dans la marge de recul par rapport à la bretelle d'accès de la déviation de la RN. 31.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

- 1) Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 2) Les accès directs particuliers sur la déviation de la RN. 31 et ses bretelles sont interdits.

Voirie :

- 1) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 2) Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

3.2. Desserte par les réseaux

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

Toute construction, ou installation nouvelle le nécessitant devra être, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dès que celui-ci sera réalisé.

Le branchement devra être conforme à la législation en vigueur.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Eaux de Pluie :

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

LA ZONE A DOMINANTE D'ACTIVITES (UX)

La zone urbaine UX est une zone à dominante d'activités divisées en 3 secteurs :

UXa

UXb

UXc

Rappel :

- Une étude d'entrée de ville a été réalisée au titre du L111-6 CU aux abords de la R.N.31. Cette étude a permis de définir des règles compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols**Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
- 2) Tout changement de destination de construction ayant pour vocation à accueillir de l'habitat.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants¹² :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
 - Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et à la vente d'électricité (équipement d'intérêt général) sont interdites.
 - Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
 - Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement.

Dans le secteur UXa

- 4) Les constructions à usage d'activités à destination de commerces et activités de services liés à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'hébergement hôtelier et touristique.

Dans les secteurs UXb et UXc

- 5) Les constructions à usage d'activités industrielles.
- 6) Les créations d'installations classées pour l'environnement soumises à autorisation, ainsi que celles engendrant des périmètres d'isolement s'étendant au-delà de la propriété sur laquelle est édifiée l'installation.

¹² Article du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Rappel :

- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la R.N.31 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001
- Les clôtures sont soumises à déclaration, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme¹³.
- Il existe un risque naturel lié aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation désignés sous le vocable de « retrait-gonflement des argiles » de niveau faible à fort suivant les secteurs de la commune.

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux, qu'il n'y en ait qu'une par activité, qu'elle soit intégrée au bâtiment d'activité et qu'elle n'excède pas 120m² de surface de plancher.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux activités sont autorisées à condition qu'elles ne présentent ni danger ni inconvénient, pour le voisinage des habitations.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols, à au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
 - et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - et /ou qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances ;
 - qu'ils soient nécessaires aux fouilles archéologiques.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

Article 1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

Article 1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé.

Article 1.4. Mixité sociale (sur le règlement graphique)

Non réglementé.

¹³ Article du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article 2.1. Implantation des constructions*****2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

- 1) Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à 3 mètres.
- 2) Par exception, les constructions devront être en retrait d'au moins 5m de la limite d'emprise de la rue de la Robe.
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1) La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Non réglementé.

Article 2.2. Volumétrie***Article 2.2.1. L'emprise au sol des constructions***

- 1) La surface bâtie au sol ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P.

Article 2.2.2. La hauteur des constructions

Dans les secteurs UXa et UXc :

- 1) La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P.

Dans le secteur UXb :

- 1) La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 1) Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2) Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Dans les secteurs UXa et UXc :

- 1) Les éléments techniques (climatisation, machinerie, lanterneaux, extracteurs ...) devront être intégrés au volume du bâtiment.
- 2) Hormis les éléments techniques (menuiseries, lanterneaux, aérateurs, panneaux solaires etc...), les matériaux seront de teintes mates, et les bâtiments ne comporteront pas plus de trois teintes. Les couleurs vives sont proscrites ainsi que le blanc.
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Dans les secteurs UXa et UXc :

Les toitures auront une pente maximale de 26 degrés.

Dans le secteur UXb :

La ligne de faîtage principale de toutes les constructions doit être orientée perpendiculairement à l'axe de la déviation de la RN 31, et les toitures en terrasse et à pente unique sont interdites. Pour les façades et murs pignons en vue directe sur la déviation, les matériaux de type bardage métallique sont interdits.

Dans l'ensemble de la zone :

Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Dans le secteur UXb :

Les clôtures en façade de la déviation de la R.N.31, et en limites séparatives, doivent être constituées exclusivement d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, le tout n'excédant pas 2m.

Dans les secteurs UXa et UXc :

Les clôtures seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

Dans l'ensemble de la zone : Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les plantations seront composées d'essences variées et locales, résistantes au climat régional.
- 2) Les espaces libres intérieurs et en particulier les marges de reculement devront être aménagés en espaces engazonnés et plantés.
- 3) Des plantations seront réalisées pour masquer les dépôts.
- 4) Les aires de stationnement devront être plantées et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures.

Dans le secteur UXa

Les lisières urbaines seront traitées pour assurer une transition avec les espaces agricoles. En limite du bois de Breuil, la lisière boisée sera prolongée.

Dans les secteurs UXa et UXc:

- 1) Les espaces libres et interstitiels seront plantés d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales et il y aura au moins 50% à feuilles caduques. Elles seront disposées en bouquets ou cépées.
- 2) Des écrans de verdure sont à créer en bordure de la rue de la Robe. Les végétaux seront de différentes strates et composés de feuillages variées de types légers, caducs, persistants et marcescents.

Dans le secteur UXb :

- 3) Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 4) Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'1 arbre pour 3 emplacements.
- 5) L'espace compris entre la rangée de stationnement autorisée et les voies publiques ou privées doit faire l'objet d'un engazonnement et de plantations d'arbres à hautes tiges groupés en cépées.

Dans l'ensemble de la zone :

- 6) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Dans le secteur UXa et UXc :

- 1) Les aires de stationnement seront végétalisées.

Dans le secteur UXb :

- 2) Seule une rangée de stationnement est autorisée en façade des bâtiments, et dans la marge de recul; les autres aires de stationnement devant se situer sur l'arrière des bâtiments par rapport à la bretelle d'accès de la déviation de la RN 31.

Dans l'ensemble de la zone :

- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

- Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4m sur la voie publique ou privée commune.
- Les accès directs particuliers sur la déviation de la R.N. 31 et ses bretelles d'accès sont interdits.

Voirie :

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, auront des caractéristiques compatibles avec la circulation prévisible.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé

3.2. Desserte par les réseaux

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 2) Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles est obligatoire.
- 3) Pour les bâtiments à usage d'habitation de repos ou d'agrément, ils doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.
- 2) Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux Usées Assimilées Domestiques :

- 3) L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe et doit être déclarée.

Eaux Usées Industrielles :

- 4) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.
- 5) Dans l'évacuation des eaux usées industrielles, seuls les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur, seront rejetés dans le réseau public d'assainissement.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,Eaux de Pluie :

- 1) La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur.
- 2) Les eaux des bassins d'infiltration pluviales seront épurées avant rejet au milieu.
- 3) Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- 4) Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.

Récupération des Eaux de Pluie :

- 5) Ces installations sont subordonnées à une autorisation. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- 6) Les bassins d'infiltration et puits filtrants d'eaux pluviales devront présenter des dispositifs techniques de contrôle de la qualité des eaux.
- 7) Les installations liées aux eaux Pluviales Industrielles sont subordonnées à une autorisation.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-20.

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

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

LES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION

2 catégories de zone à urbaniser :

-
- | | |
|-------------|--|
| - Zone 1AU | Zone d'urbanisation future à dominante d'habitat |
| - Zone 1AUX | Zone d'urbanisation future à dominante d'activités |

LA ZONE A URBANISER A DOMINANTE D'HABITAT (1AU)

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à dominante d'habitat.

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols**Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

- 1) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
 - liées à l'industrie.
 - les entrepôts hormis ceux liés aux équipements publics.
- 2) Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 3) Les activités économiques incompatibles avec la zone d'habitat.
- 4) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et celles soumises à enregistrement.
- 5) Les travaux, installations et aménagements suivants¹⁴ :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38).
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
 - Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et à la vente d'électricité.
 - Les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques.
- 6) Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre : la conservation, la protection ou la création des espaces verts, paysagers et la protection de la zone de captage située à proximité.
- 7) Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement.
- 8) Les sous-sols.
- 9) Les constructions de toute nature, non incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble.

¹⁴ Article du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme¹⁵ les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
 - En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment sont soumis à autorisation.
 - Il existe un risque naturel lié aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation désignés sous le vocable de « retrait-gonflement des argiles » de niveau faible à fort suivant les secteurs de la commune.
- 1) Les constructions à usage d'activités et les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - 2) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols, pour au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
 - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
 - qu'ils soient nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - 3) Dans le cas d'extension des constructions, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.
 - 4) Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, les aménagements et les constructions devront présenter des caractéristiques adaptées au type de sol et aux propriétés structurales du sol.
 - 5) Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme¹⁶, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé.

Article 1.4. Mixité sociale

Non réglementé.

¹⁵ Article du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

¹⁶ Article du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article 2.1. Implantation des constructions****2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite d'emprise du domaine public,
 - soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
 - et/ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 2) Dans le cas de reconstruction de constructions existantes après sinistre, l'implantation des constructions est autorisée :
 - soit à l'identique ;
 - soit en limite du domaine public;
 - et/ou en retrait d'au moins 3m du domaine public.
- 3) Dans le cas d'extension des constructions existantes et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.
- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions devront être réalisées :
 - soit d'une limite séparative à l'autre,
 - soit sur une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
 - soit à une distance d'au moins 3m de celles-ci.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4..**
- 3) Des implantations différentes seront autorisées dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, afin de permettre notamment des constructions jointives le long des limites séparatives.
- 4) Les constructions annexes présentant une hauteur de plus de 5 m ne sont pas autorisées en limite séparative. Leur implantation doit être à une distance au moins égale à la hauteur divisée par 2 ($d=H/2$) et jamais inférieure à 5m.
- 5) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1) Les constructions devront être implantées de manière à exploiter au mieux l'énergie et la lumière du soleil.
- 2) Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4..**
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

- 1) **par rapport aux limites séparatives**, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2.** Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 2) **par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.3.** . Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.
Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.2.2. La hauteur des constructions

- 1) La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage par rapport au terrain naturel. Toutefois, lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 2) Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur sera limitée à 9m maximum.
- 3) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 4) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.
- 5) Le niveau le plus bas de toute construction nouvelle ne doit pas être situé sous le niveau du terrain naturel.
- 6) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

- 1) Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article **2.2.2** , le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- 2) Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.
- 3) L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Les toits ayant l'aspect de tôles ondulées ou de chaume sont interdits.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Clôtures en limite du domaine public :

- 1) Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public sont constituées :
 - soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage le tout n'excédant pas 2m de hauteur.
 - soit d'un mur plein d'une hauteur de 2m maximum
 - soit d'un muret surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.

Toutes les clôtures :

- 2) Les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes. Toutefois, les panneaux d'aspect plaque béton sont interdits.
- 3) Dans le cas de réalisation de mur de soutènement, la hauteur de la clôture qui ne peut excéder 2m est définie à partir du niveau du terrain le plus haut avant travaux.
- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Dans le cas de reconstructions de clôture existante traduisant la structure ancienne du village, leur reconstruction à l'identique est obligatoire.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**2.4.1. Coefficient de biotope**

Non règlementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- 1) Les aires de stationnement doivent être plantées.
- 2) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 3) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10 % de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.
- 4) Des plantations d'arbres seront réalisées le long de la voie en alternance avec les places de stationnement dites visiteurs.
- 5) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes.
- 2) Il devra être prévu un minimum de 2 places par nouveau logement.
- 3) Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement et elle sera disposée au droit de chacun des logements.
- 4) Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins une place ouverte au public pour 2 logements, disposée au droit de chacun d'eux.
- 5) Pour les constructions à usage d'activités commerce et activités de service, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de surface de plancher.
- 6) Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de surface de plancher.
- 7) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités :

Non réglementé

Chapitre 3 : Équipement et réseaux**Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées*****3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public***Accès :

- 1) Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, sans que leur largeur soit inférieure à 6m.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

Voirie :

- 3) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité, sans que leur largeur soit inférieure à 6m.
- 4) Le tracé et les caractéristiques des voies devront s'intégrer dans un plan d'ensemble desservant la totalité du secteur.
- 5) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 1) Les voies nouvelles devront présenter des conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets en prévoyant des rayons de giration minimum de 8 mètres.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

Article 3.2. Desserte par les réseaux***3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau***Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissementEaux usées :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.
- 2) Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- 3) En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Eaux de Pluie :

- 1) La gestion des eaux pluviales pour les nouvelles constructions, sauf impossibilité technique, devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public.
- 2) Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur.
- 3) Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Récupération des Eaux de Pluie :

- 4) Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- 5) Ces installations sont subordonnées à une autorisation. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.
- 6) Toute installation, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

LA ZONE A URBANISER A DOMINANTE D'ACTIVITES (1AUX)

La zone 1AUX est une zone à urbaniser à vocation dominante d'activités.

Rappel :

- Une étude d'entrée de ville a été réalisée au titre du L111-1-4CU (Nouveau L111-6 CU) aux abords de la RN31, ayant permis de définir des règles compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols**Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

- 1) Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux et dans les conditions à l'article 1.2.
- 2) Tout changement d'affectation et/ou de destination ayant pour vocation à accueillir de l'habitat.
- 3) Les constructions à destination de commerce et activité de service correspondant aux constructions liées à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'hébergement hôtelier et touristique.
- 4) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
 - Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et à la vente d'électricité (équipement d'intérêt général) sont interdites.
 - Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
 - Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Il existe un risque naturel lié aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation désignés sous le vocable de « retrait-gonflement des argiles » de niveau faible à fort suivant les secteurs de la commune.
- 1) Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, sous réserve de réunir l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux,
 - qu'il n'y en ait qu'une par activité,
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment d'activité,
 - et qu'elle n'excède pas 120m² de surface de plancher.
 - 2) Les constructions et installations nécessaires aux activités à condition qu'elles ne présentent ni danger ni inconvénient, pour le voisinage des habitations.
 - 3) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols, à au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés.

- et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
 - et /ou qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances ;
- 4) Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être incluses dans une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé

Article 1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé

Article 1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé

Article 1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale

Non réglementé

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article 2.1. Implantation des constructions**

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 5 mètres.
- 2) Par exception, cette règle ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Toute construction doit être implantée à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- 2) Par exception, les constructions devront être en retrait d'au moins 10 mètres de la limite Ouest du secteur (aux abords de la zone agricole) et en retrait d'au moins 5m de la limite Sud du secteur (aux abords de la rue de la Robe).
- 3) Par exception, cette règle ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1) La distance entre deux constructions non jointives doit être au moins égale à 5m.
- 2) Par exception, cette règle ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P..

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Non réglementé.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

- 1) La surface bâtie au sol ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.
- 2) Par exception, cette règle ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P..

2.2.2. La hauteur des constructions

- 1) La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- 2) L'édification des constructions sur tumulus est interdite.
- 3) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- 2) Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.
- 3) L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 4) Les éléments techniques (climatisation, machinerie, lanterneaux, extracteurs ...) devront être intégrés au volume du bâtiment.
- 5) Hormis les éléments techniques (menuiseries, lanterneaux, aérateurs, panneaux solaires etc...), les matériaux seront de teintes mates, et les bâtiments ne comporteront pas plus de trois teintes. Les couleurs vives sont proscrites ainsi que le blanc.
- 6) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- 1) Les toitures auront une pente maximale de 26 degrés.
- 2) Par exception, cette règle ne s'applique pas aux O.T.N.F.S.P..

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement seront végétalisées.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux**Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées****3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**Accès :

- 1) Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 mètres sur la voie publique ou privée commune.
- 2) Les accès directs particuliers sur la déviation de la RN 31 et ses bretelles d'accès sont interdits.

Voirie :

- 1) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité, sans que leur largeur soit inférieure à 6 mètres.
- 2) Le tracé et les caractéristiques des voies devront s'intégrer dans un plan d'ensemble desservant la totalité du secteur.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les voies nouvelles devront présenter des conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets en prévoyant des rayons de giration minimum de 8 mètres.

Article 3.2. Desserte par les réseaux**Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire.

Pour les bâtiments à usage d'habitation de repos ou d'agrément, ils doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissementEaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux Usées Assimilées Domestiques :

L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe et doit être déclarée.

Eaux Usées Industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

Dans l'évacuation des eaux usées industrielles, seuls les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur, seront rejetés dans le réseau public d'assainissement.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Eaux de Pluie :

- 1) La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur.
- 2) Les eaux des bassins d'infiltration pluviales seront épurées avant rejet au milieu.
- 3) Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- 4) Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.

Récupération des Eaux de Pluie

- 5) Ces installations sont subordonnées à une autorisation. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- 6) Les bassins d'infiltration et puits filtrants d'eaux pluviales devront présenter des dispositifs techniques de contrôle de la qualité des eaux.
- 7) Les installations liées aux eaux Pluviales Industrielles sont subordonnées à une autorisation.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-22.

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.

LA ZONE AGRICOLE (A)

Division en 6 secteurs.

- Aa Zone agricole concernée par le passage des lignes de transport d'énergie électrique.
- Ab Zone agricole cultivée protégée.
- Ac Zone agricole recevant les bâtiments d'activités de la coopérative agricole.
- Ad Zone agricole où sont autorisées les constructions d'annexes de bâtiments agricoles.
- Ae Zone agricole cultivée où sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Av Zone agricole en AOC, protégée.

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols**Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 3) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.
- 4) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur sont interdites à moins de 1km des habitations.
- 5) Toute construction ou installation dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RN31, excepté celles correspondant à :
 - des constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - des réseaux d'intérêt publics,
 - des bâtiments d'exploitation agricole, ces derniers devant s'implanter à 35m minimum de l'axe de la R.N.31.
- 6) Les constructions à moins de 6m du bord des cours d'eau.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activitésRappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250 m de l'emprise de la R.N.31 doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- Cette zone est également soumise à l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme.
- Cette zone est concernée par des périmètres de protection du captage des eaux et par la réglementation liée.
- Il existe un risque naturel lié aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation désignés sous le vocable de « retrait-gonflement des argiles » de niveau faible à fort suivant les secteurs de la commune.

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements suivants sont autorisés s'ils sont nécessaires :
 - à l'écoulement et/ou au traitement des eaux ;
 - aux infrastructures routières.

- les affouillements et exhaussements directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics.
- au captage d'eau potable.

- 2) Les Ouvrages Techniques sont autorisés s'ils sont Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) et les constructions nécessaires au service public.
- 3) Sont également autorisées les installations classées pour l'environnement nécessaires au service public, mais sous réserve qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones d'habitat et qu'elles soient compatibles avec les périmètres de protection de captage.
- 4) Les changements de destination de constructions existantes sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve du respect des conditions définies ci-après.

Dans le secteur Aa

- 5) Les constructions, travaux et installations sont autorisés à condition d'être liés au passage des lignes de transport d'énergie électrique.

Dans les secteurs Ab et Av

- 6) Les ouvrages, les travaux, et aménagements sont autorisés à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ac

- 7) Les constructions et installations sont autorisées à la condition :
 - soit d'être nécessaires à l'exploitation agricole et/ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole des exploitations agricoles.
 - soit d'être nécessaires à l'activité agri-viticole des exploitations agricoles.
- 8) Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement et à déclaration à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ad

- 9) Les constructions sont autorisées à la condition de correspondre à des constructions d'annexes à l'exploitation agricole et/ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole des exploitations agricoles, hormis :
 - celles liées à l'habitat
 - celles liées à l'activité d'élevage.

Dans le secteur Ae

- 10) Les constructions et installations sont autorisées à la condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et/ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole des exploitations agricoles, hormis :
 - celles liées à l'habitat
 - celles liées à l'activité d'élevage et/ou celles liées à la méthanisation (ou traitement des effluents industriels).
- 11) Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement et à déclaration sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, hormis celles liées à l'activité d'élevage et/ou celles liées à la méthanisation (ou traitement des effluents industriels).

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé

Article 1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé

Article 1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé

Article 1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale (sur le règlement graphique)

Non réglementé

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article 2.1. Implantation des constructions*****2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) De part et d'autre de la R.N.31, toute construction ou installation doit être implantée à 75m minimum de l'axe de la route, excepté les constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt publics.
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole devront s'implanter à 35m minimum de l'axe de la R.N.31 et à moins de 15m de l'axe des autres voies.
- 3) Hors agglomération, excepté les constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt publics. (L111-6 et L111-7CU),
 - de part et d'autre de l'axe de RD28E3 (trafic 250 à 500v/j) les constructions à usage d'habitation et les autres bâtiments sont interdits dans une bande de 15 mètres.
- 4) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 5) Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions devront être implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives.
- 2) Pour les marges de fonds de parcelles, toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres. Toutefois, les constructions destinées au logement du matériel agricole, des récoltes et des animaux, pourront être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur totale n'excède pas 10 mètres et la longueur 20 mètres le long d'une seule limite séparative.
- 3) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement d'extension ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 4) Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Non réglementé.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ad :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 5% du secteur.

2.2.2. La hauteur des constructions

- 1) La hauteur des constructions n'excèdera pas 15 m par rapport au terrain naturel.
- 2) Dans le cas de terrain en pente la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 3) Dans le cas de remise en état, de reconstruction ou d'agrandissement de construction existante ne respectant pas les règles respectives ci-dessus, leur hauteur n'excède pas la hauteur de la construction existante.
- 4) 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 de services publics.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- 2) Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.
- 3) L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 4) Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être accompagnées de plantations.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, afin de former un masque végétal s'interposant entre la construction et les voies principales.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privées.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

- 1) Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 2) Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
L'accès devra garantir le respect aux règles minimales de sécurité, notamment en ce qui concerne la visibilité réciproque, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe principal ou prioritaire.
- 3) 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 de services publics.

Voirie : Non réglementé.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.
- 2) 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 de services publics.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

- 2) Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Cas de l'Assainissement Non Collectif :

- 3) En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux Usées Assimilées Domestiques :

- 4) L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée.

Eaux Usées Industrielles :

- 5) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement délivrée par La Collectivité qui en fixera les caractéristiques.
- 6) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou d'égouts pluviaux est interdite.
- 7) 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 de services publics.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Eaux de Pluie :

- 1) La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés non rétrocédables et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur.
- 2) Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Récupération des Eaux de Pluie :

- 3) Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux Pluviales Industrielles :

- 4) Ces installations sont subordonnées à une autorisation.
- 5) 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 de services publics.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-24.

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 :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

Le secteur Np correspondant à la zone naturelle et boisée.

Comprenant le sous-secteur **Npi**.

Le secteur Na1 : secteur « le Moulin d'Irval ».

Le secteur Na2 : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (la ferme d'Irval).

Le secteur Nj : secteur de jardins.

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article 1.2.
- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 3) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur sont interdites à moins de 1km des habitations.
- 4) Les dépôts de matériaux.
- 5) Tout changement d'affectation et/ou de destination ayant pour vocation à accueillir de l'habitat, hormis dans les secteurs pour lesquels cette destination est autorisée à l'article 1.2..
- 6) Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant au plan.
- 7) Les affouillements, les exhaussements et remblais non nécessaires aux constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements autorisés au 1.2.
- 8) Les constructions à moins de 6m du bord des cours d'eau.

Dans le secteur Npi

- 9) Toute clôture ne garantissant pas une transparence hydraulique est interdite.

Dans le secteur Nj (secteur de jardins)

- 10) Les constructions sont interdites y compris les cabanons.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Il existe un risque naturel lié aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation désignés sous le vocable de « retrait-gonflement des argiles » de niveau faible à fort suivant les secteurs de la commune.

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, s'ils sont nécessaires :
 - à l'écoulement et/ou au traitement des eaux ;
 - aux infrastructures routières.
 - Les constructions, travaux et installations nécessaires au captage.
- 2) Les Ouvrages Techniques sont autorisés s'ils sont Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.)

- 3) Les affouillements et exhaussements directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés sont soumis à autorisation.
Dans le secteur Na1 (le Moulin d'Irval)
- 5) La reconstruction et remise en état des constructions existantes à l'identique est autorisée.

Dans le secteur Na2 (la ferme d'Irval)

- 6) Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition de respecter les règles de hauteur, d'implantation et de densités de constructions définies ci-après.
- 7) L'extension des constructions à usage d'habitation existante, ou d'activités existantes et qui ne sont pas liées aux activités agricoles, est autorisée mais limitée dans le respect de l'emprise au sol maximale définie ci-après
- 8) La reconstruction à l'identique et après sinistre des constructions existantes est autorisée.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale (sur le règlement graphique)

Non réglementé

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article 2.1. Implantation des constructions****2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur Na2

- 1) Les constructions devront être implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives.
- 2) Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Non réglementé.

Article 2.2. Volumétrie**2.2.1. L'emprise au sol des constructions**

Dans le secteur Na2

- 1) Dans le cas de reconstruction de construction existante, il est possible de reconstruire avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction initiale.
- 2) L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% du secteur.
- 3) Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans le secteur Na2

- 1) La hauteur des constructions ne pourra excéder 8m mesurés du terrain naturel à l'égout du toit et 12m au faîtage.
- 2) Toutefois, dans le cas de remise en état d'extension ou de reconstruction de construction existante, il est possible de construire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

Dans l'ensemble de la zone

Les nouvelles stations radioélectriques et radiotéléphoniques ne doivent pas excéder 25 m par rapport au terrain naturel.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- 2) Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.
- 3) L'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Dans le secteur Npi : Toute clôture doit garantir une transparence hydraulique.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Dans les secteurs Np, Npi et Na1 :

En cas de plantations nouvelles sur les berges ou dans les milieux humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant. Les espèces à planter doivent être choisies parmi celles que l'on trouve habituellement sur les rives du cours d'eau étudié (espèces ripicoles). Les espèces végétales invasives sont interdites.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Non réglementé.

Voirie :

Non réglementé.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Cas de l'Assainissement Non Collectif :

En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux Usées Assimilées Domestiques :

L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée.

Eaux Usées Industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement délivrée par La Collectivité qui en fixera les caractéristiques.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou d'égouts pluviaux est interdite.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Non réglementé.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

