

Table des matières

I.	ZONE URBAINE (Zone U1 et secteur U1a).....	2
	A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	2
	B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	3
	C) Équipement et réseaux.....	8
II.	ZONE URBAINE (Zone U2 et secteur U2s)	10
	A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	10
	B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	11
	C) Équipement et réseaux.....	16
III.	ZONE URBAINE (Zone U3)	18
	D) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	18
	E) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	19
	F) Équipement et réseaux.....	23
IV.	ZONE URBAINE (Zones UX, UC et UL)	25
	A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	25
	B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	27
	C) Équipement et réseaux.....	33
V.	ZONE A URBANISER (Zone AU1 et AU2).....	35
	A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	35
	B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	36
	C) Équipement et réseaux.....	40
	ZONE A URBANISER (Zone AU0)	42
	A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	42
	B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	43
	C) Équipement et réseaux.....	44
VI.	ZONE A URBANISER (Zone AUL)	45
	A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	45
	B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
	C) Équipement et réseaux.....	50
VII.	ZONE A URBANISER (ZONE AUC).....	51
	A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	51
	B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	52
	C) Équipement et réseaux.....	57
VIII.	ZONE A URBANISER (ZONE AUS)	59
	D) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	59

E)	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	60
F)	Équipement et réseaux.....	64
IX.	ZONE A URBANISER (Zone AUX0).....	66
A)	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	66
B)	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	67
C)	Équipement et réseaux.....	68
X.	ZONE A URBANISER (Zone AUC0).....	69
D)	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	69
E)	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	70
F)	Équipement et réseaux.....	71
XI.	ZONE AGRICOLE (Zone A)	72
A)	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	72
B)	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	74
C)	Équipement et réseaux.....	80
XII.	ZONE NATURELLE (Zone N et les secteurs Ng, Npv et NL)	82
A)	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	82
B)	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	84
C)	Équipement et réseaux.....	90

I. ZONE URBAINE (Zone U1 et secteur U1a)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et types d'activité interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulottes ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Dans la zone inondable, les exhaussement et affouillements de sols sont interdits.

La destination et sous destination des constructions interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie et au commerce de gros.

A2) Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières

Les types d'activités :

Non réglementé.

Les destinations et sous destinations :

- Les activités artisanales doivent être compatibles avec l'habitat (nuisance sonore, olfactive, vibration). La surface des bâtiments d'activité artisanale est limitée à 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.
- Dans les zones de risques d'inondation et de mouvements de terrain, les constructions doivent se conformer aux prescriptions des plans de prévention des risques.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Les activités de commerce de détail, de restauration, de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées dans les immeubles d'habitation dès lors qu'elles disposent d'une entrée distincte.

Mixité sociale

Non réglementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non réglementé.

Règles différenciées selon les niveaux

Non réglementé.

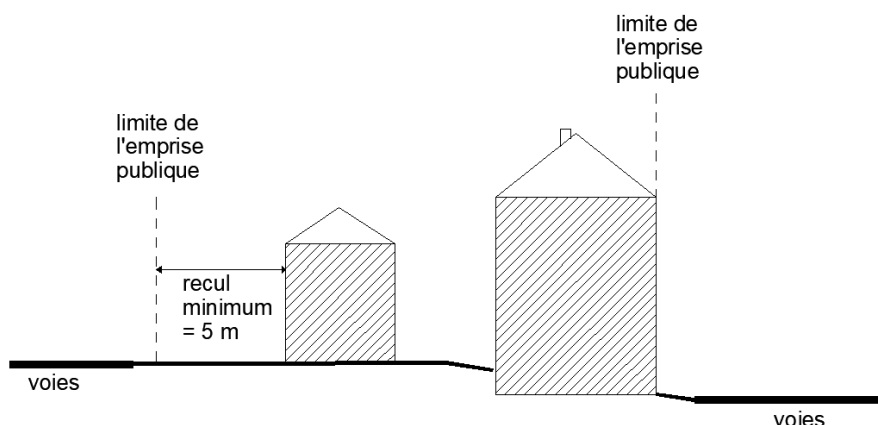
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Dans le secteur U1a :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques (figure ci-dessous). Seules les annexes peuvent être implantées avec un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques.



Dans la zone U1 :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques (figure 1) ou à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure 2). En cas d'un front bâti contigu, les constructions devront suivre l'alignement des constructions existantes.

Figure 1

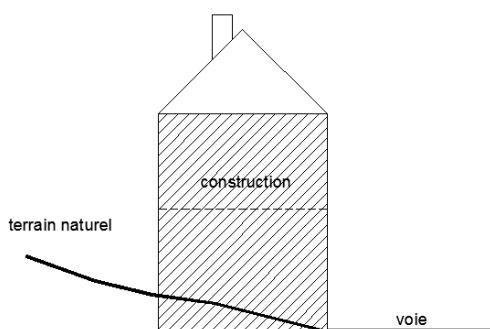
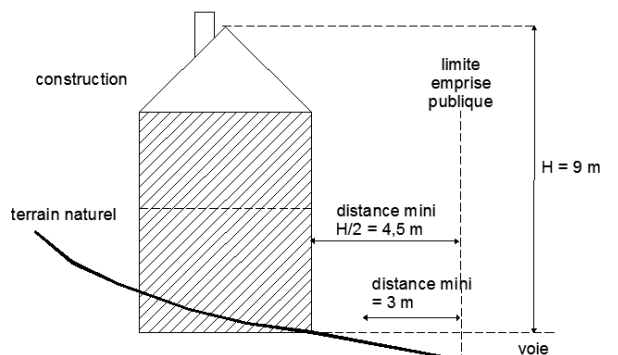
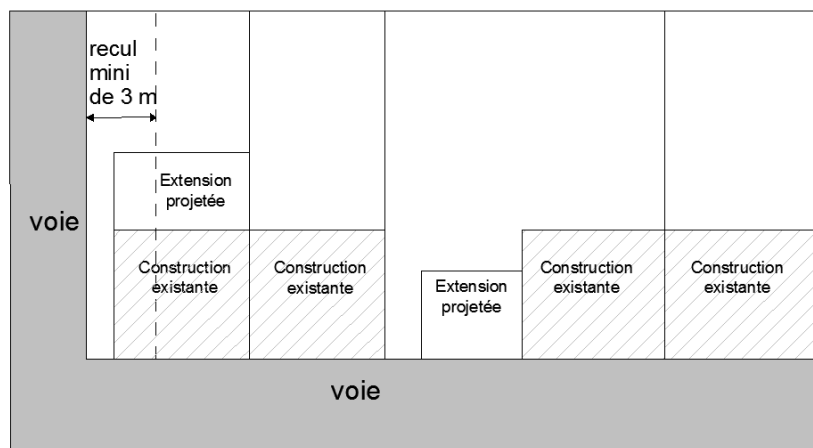


Figure 2



Dans le cas d'une extension, cette dernière doit être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



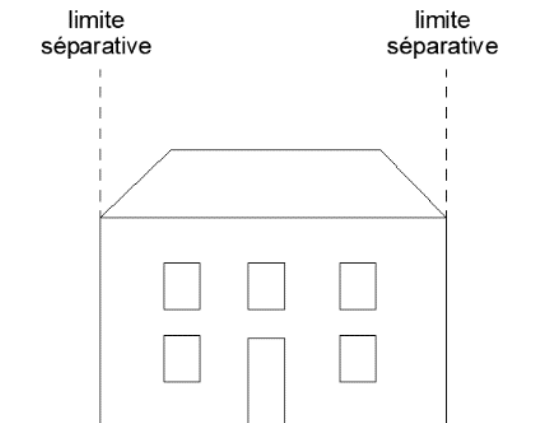
Les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin et à minimum 3 m de l'emprise publique des autres voies.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur U1a :

Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre (figure ci-contre).



Dans la zone U1 :

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives (figure 1).

Pour les autres faces qui ne sont pas établies en limite séparative, le recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

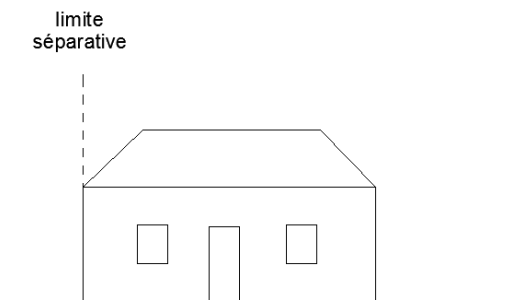
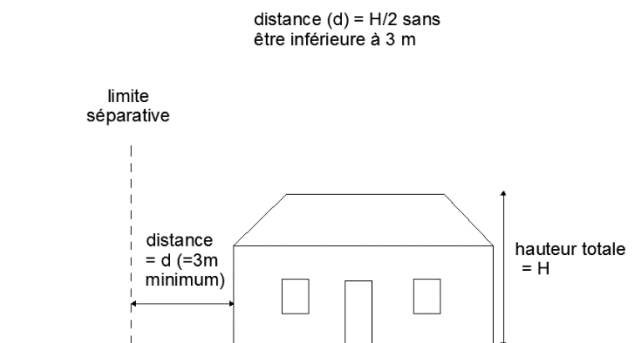
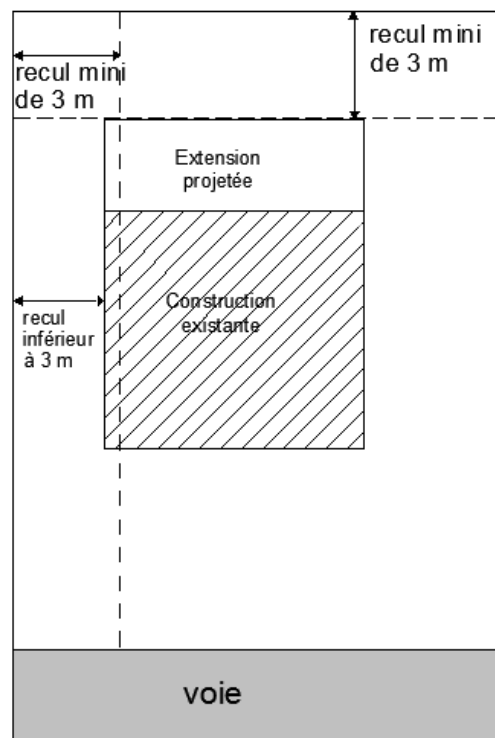


Figure 2



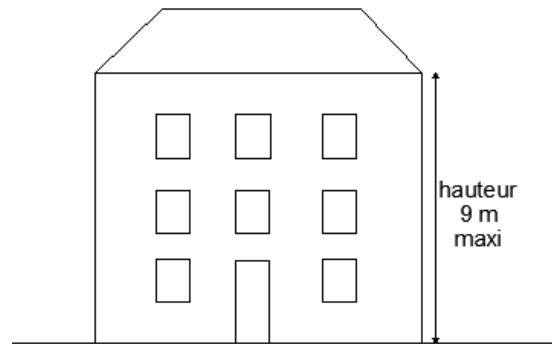
Dans le cas d'une extension d'un bâtiment situé à une distance inférieure aux reculs précédents, cette dernière est autorisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul (figure ci-contre).



Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (R+2+comble). (Figure ci-contre).

Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible.



Dispositions particulières à l'ensemble de la zone et du secteur :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité

Non règlementé

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les travaux sur les constructions existantes à protéger doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les enduits et couvertures doivent être similaires à ceux d'origine.
- La modification des ouvertures est limitée à une seule création d'ouverture s'intégrant à l'architecture du bâtiment.

Dans les zones patrimoniales, les réhabilitations devront respecter l'architecture d'origine.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés à l'identique.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe.

Les toitures

Dans la zone U1 et le secteur U1a:

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle ou matériaux d'aspect similaire, s'harmonisant aux toits des constructions environnantes (teinte vieillie). Les matériaux existants peuvent être reconduits.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture devra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les toitures présenteront des pentes entre 30 et 35%.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de projet conçue de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque...).

Les clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Dans la zone U1 :

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,80 m sur rue.

Dans le secteur U1a:

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,80 m sur rue. Les clôtures seront constituées en pierre de pays ou en brique pleine.

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone et du secteur :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non règlementé

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Non règlementé

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés.

Eléments de paysages

Dans les zones patrimoniales, les arbres doivent être conservés. En cas de suppression, une plantation équivalente devra être réalisée à proximité.

Eaux pluviales

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques

En limite des cours d'eau et fossés, les clôtures doivent être perméables.

B4) Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à une place par logement. Il devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

Pour les immeubles de plus de 3 logements il est imposé la création d'un espace réservé pour le stationnement des vélos et poussettes à raison d'au moins une place par logement. Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un local abrité et fermé.

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des personnes à mobilité réduite.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou à défaut dans les fossés existants.

Communications électroniques

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

II. ZONE URBAINE (Zone U2 et secteur U2s)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et types d'activité interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulottes ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Dans la zone inondable, les exhaussement et affouillements de sols sont interdits.

La destination et sous destination des constructions interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie au commerce de gros

A2) Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières

Les types d'activités :

Non règlementé.

Les destinations et sous destinations :

Dans la zone U2 et le secteur U2s :

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones de risques d'inondation et de mouvements de terrain, les constructions doivent se conformer aux prescriptions des plans de prévention des risques.

Dans la zone U2 :

Les activités artisanales doivent être compatibles avec l'habitat (nuisance sonore, olfactive, vibration). La surface des bâtiments d'activité artisanale est limitée à 100 m² de surface de plancher.

Dans le secteur U2s :

Les constructions doivent être liées aux établissements de santé.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Les activités de commerce de détail, de restauration, de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées dans les immeubles d'habitation dès lors qu'elles disposent d'une entrée distincte.

Mixité sociale
Non règlementé.

Majoration de volume constructible par destination
Non règlementé.

Règles différenciées selon les niveaux
Non règlementé.

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques (figure 1) ou à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure 2).

Figure 1

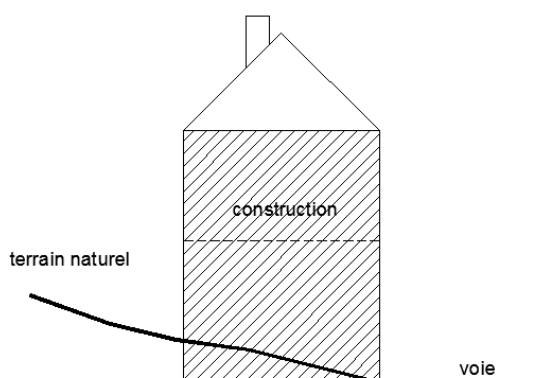
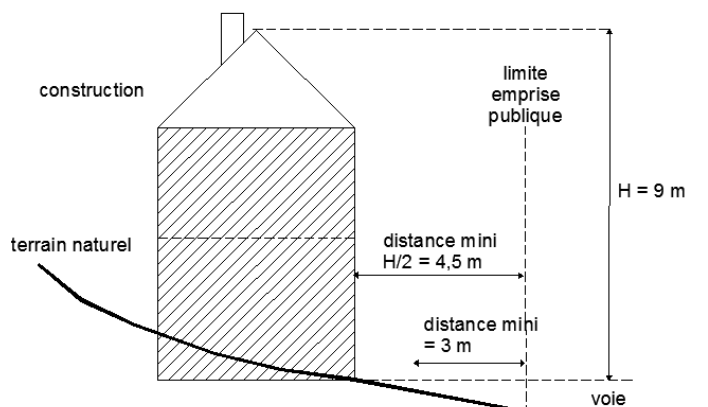
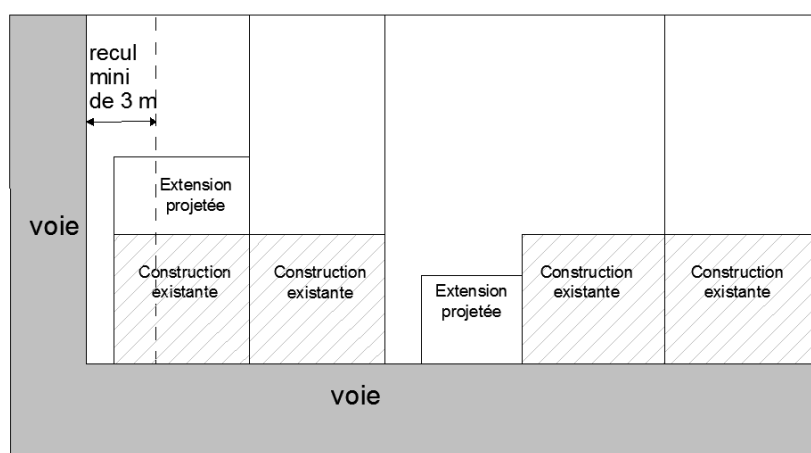


Figure 2



Dans le cas d'une extension, cette dernière doit être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



Dispositions particulières à l'ensemble de la zone et du secteur :

Les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin et à minimum 3 m de l'emprise publique des autres voies.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

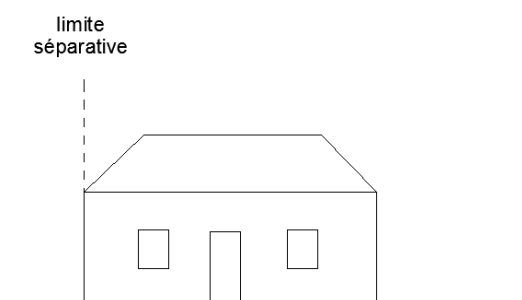
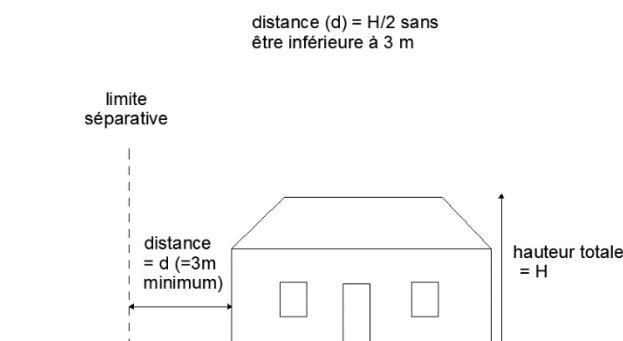
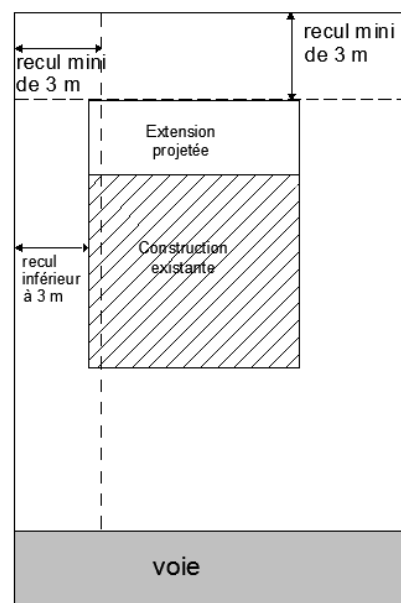


Figure 2



Dans le cas d'une extension d'un bâtiment situé à une distance inférieure aux reculs précédents, cette dernière est autorisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul (figure ci-contre).



Hauteur

Dans la zone U2 :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (R+1). (Figure ci-contre)

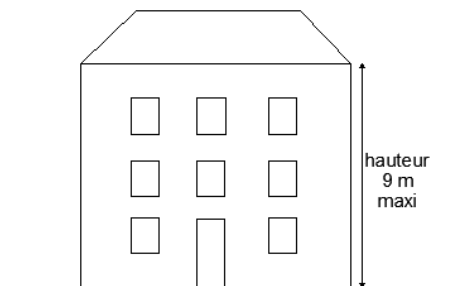
A l'aplomb des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 5 m du sol naturel au sommet de la construction (Figure ci-contre).



Les toitures terrasses sont limitées à 7 m au sommet de la construction.

Dans le secteur U2s :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (R+2). (Figure ci-contre)



Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité

Non réglementé

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les travaux sur les constructions existantes à protéger doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les enduits et couvertures doivent être similaires à ceux d'origine.
- La modification des ouvertures est limitée à une seule création d'ouverture s'intégrant à l'architecture du bâtiment.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés à l'identique.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe.

Les toitures

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle ou matériaux d'aspect similaire, s'harmonisant aux toits des constructions environnantes (teinte vieillie). Les matériaux existants peuvent être reconduits.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture devra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle ou matériaux d'aspect similaire, s'harmonisant aux toits des constructions environnantes (teinte vieillie).

Les toitures présenteront des pentes entre 30 et 35%.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de projet conçue de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque...).

Les clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

La hauteur des murs de clôture mesurée du sol naturel au sommet du mur est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,2 m sur rue.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,60 m sur rue.

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone et du secteur :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non réglementé

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés.

Éléments de paysages

Les haies et arbres remarquables doivent être conservés.

Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et annexes des habitations existantes.

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques

En limite des cours d'eau et fossés, les clôtures doivent être perméables.

B4) Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à une place par logement. Il devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

Pour les immeubles de plus de 3 logements il est imposé la création d'un espace réservé pour le stationnement des vélos et poussettes à raison d'au moins une place par logement. Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un local abrité et fermé.

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des personnes à mobilité réduite.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou à défaut dans les fossés existants.

Communications électroniques

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

III. ZONE URBAINE (Zone U3)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et types d'activité interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulettes ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

La destination et sous destination des constructions interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie et au commerce de gros.

A2) Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières

Les types d'activités :

Non réglementé.

Les destinations et sous destinations :

Les activités artisanales doivent être compatibles avec l'habitat (nuisance sonore, olfactive, vibration). La surface des bâtiments d'activité artisanale est limitée à 100 m² de surface de plancher.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Les activités de commerce de détail, de restauration, de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées dans les immeubles d'habitation dès lors qu'elles disposent d'une entrée distincte.

Mixité sociale

Non réglementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non réglementé.

Règles différenciées selon les niveaux

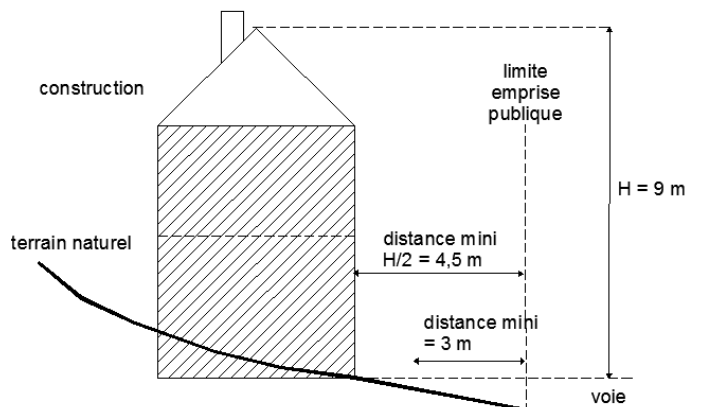
Non réglementé.

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

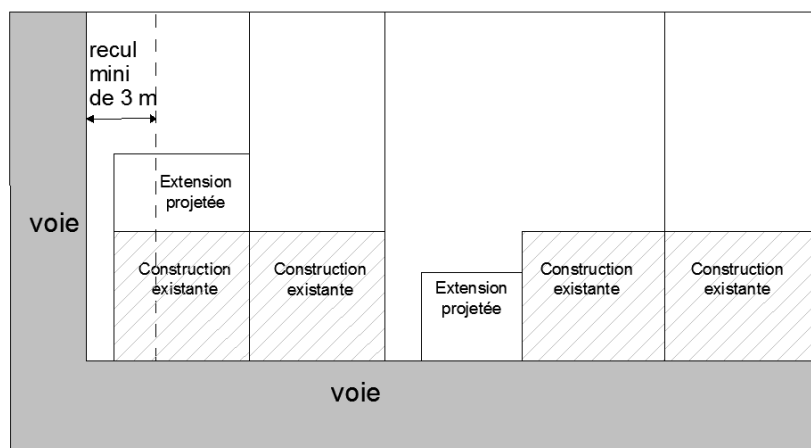
B1) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure ci-contre).



Dans le cas d'une extension, cette dernière doit être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



Dispositions particulières à l'ensemble de la zone :

Les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin et à minimum 3 m de l'emprise publique des autres voies.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

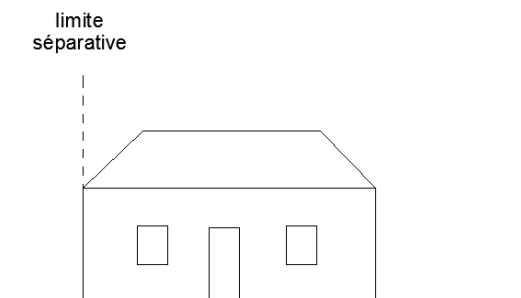
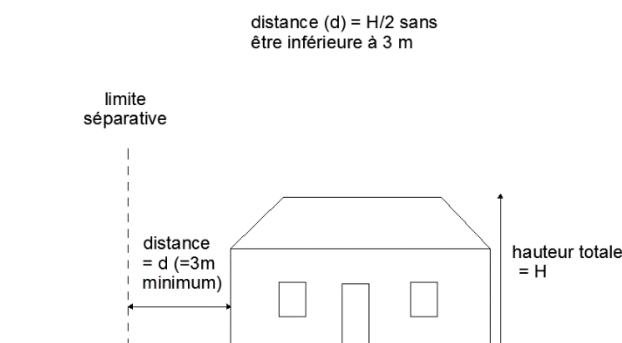
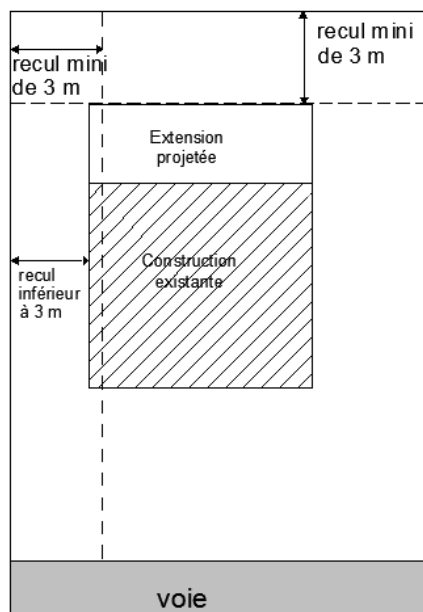


Figure 2



Dans le cas d'une extension d'un bâtiment situé à une distance inférieure aux reculs précédents, cette dernière est autorisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul (figure ci-contre).



Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (R+1). (Figure ci-contre)

A l'aplomb des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 5 m du sol naturel au sommet de la construction (Figure ci-contre).



Les toitures terrasses sont limitées à 7 m au sommet de la construction.

Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité

Non règlementé

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les travaux sur les constructions existantes à protéger doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les enduits et couvertures doivent être similaires à ceux d'origine.
- La modification des ouvertures est limitée à une seule création d'ouverture s'intégrant à l'architecture du bâtiment.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (généralistes, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés à l'identique.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

Les toitures

Pour les rénovations, écrêttements, surélévations de bâtiments existants, la toiture devra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle ou matériaux d'aspect similaire, s'harmonisant aux toits des constructions environnantes (teinte vieillie). Les matériaux existants peuvent être reconduits.

Les toitures présenteront des pentes entre 30 et 35%.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de projet conçu de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque...).

Les clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,60 m sur rue.

La hauteur des murs de clôture sur rue et en limite séparative est limitée à 0,8 m du sol naturel.

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non règlementé

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 50% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés.

Éléments de paysages

Les haies et arbres remarquables doivent être conservés.

Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et annexes des habitations existantes.

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques

En limite des cours d'eau et fossés mères, les clôtures doivent être perméables.

B4) Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à une place par logement. Il devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des personnes à mobilité réduite.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques (manque de place, géologie, pente...), les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

IV. ZONE URBAINE (Zones UX, UC et UL)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et types d'activité interdites :

Dans les zones UX et UC

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.

Dans la zone UL

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.

Dans les zones UX et UL

- Dans la zone inondable, les exhaussement et affouillements de sols sont interdits.

La destination et sous destination des constructions interdites :

Dans la zone UX :

- Les constructions destinées à :
 - l'exploitation agricole et forestière,
 - l'habitation à l'exception des logements de fonction.

Dans la zone UC :

- Les constructions destinées à :
 - l'exploitation agricole et forestière,
 - l'industrie,
 - l'habitation à l'exception des logements de fonction.

Dans la zone UL :

- Les constructions destinées à :
 - l'exploitation agricole et forestière
 - l'artisanat
 - l'industrie
 - la fonction d'entrepôt
 - l'habitation à l'exception des logements de fonction.

A2) Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières

Les types d'activités :
Non réglementé

Les destinations et sous destinations :

Dans les zones UX, UC et UL

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones de risques d'inondation et de mouvements de terrain, les constructions doivent se conformer aux prescriptions des plans de prévention des risques.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :
Non réglementé

Mixité sociale :
Non réglementé

Majoration de volume constructible par destination :
Non réglementé

Règles différenciées selon les niveaux :
Non réglementé

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

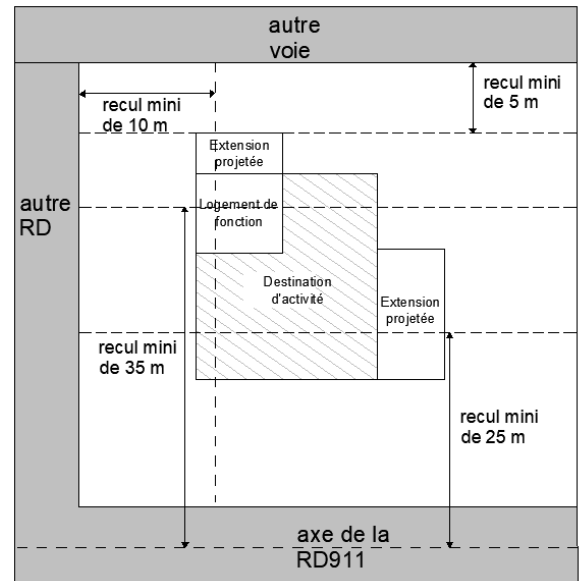
Implantation par rapport aux voies :
Dans les zones UX, UC et UL :

Les constructions doivent être implantées à :

-35 mètres minimum de l'axe de la RD 911 pour les logements de fonction et à 25 mètres minimum de l'axe de la RD 911 pour les autres destinations.

Ce recul ne s'impose pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public.



-10 mètres minimum de l'emprise publique des autres routes départementales.

-5 mètres minimum de l'emprise publique des autres voies.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes qui peuvent s'implanter dans le prolongement du bâtiment existant sans diminuer le recul vis-à-vis des voies.

Dispositions particulières à l'ensemble des zones :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Dans les secteurs UX, UC et UL :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

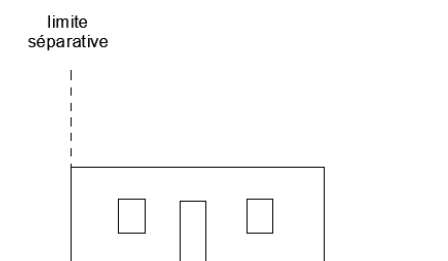
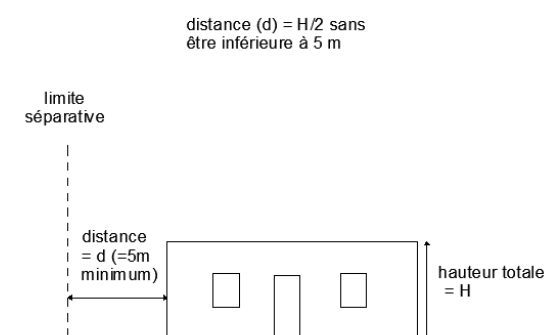
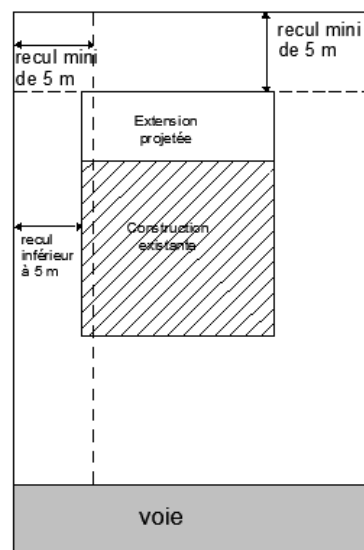


Figure 2



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



Hauteur :

Dans les secteurs UX et UL :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres pour les bâtiments d'activité (figure 1) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et 7 mètres pour les logements de fonctions (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Figure 1

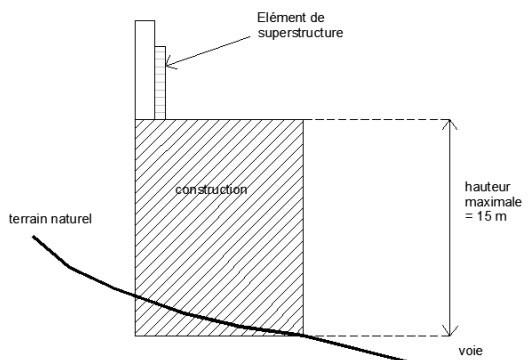
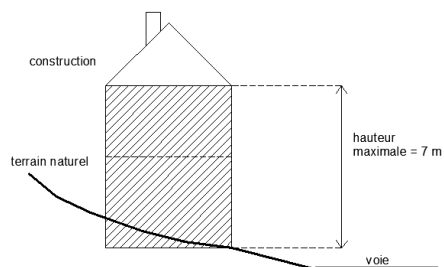


Figure 2



La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Dans le secteur UC :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit (figure 1) et 7 mètres pour les logements de fonctions (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Figure 1

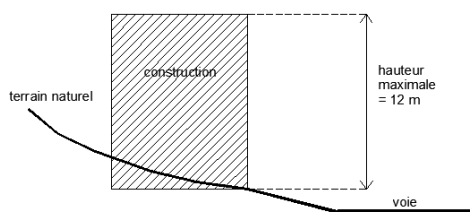
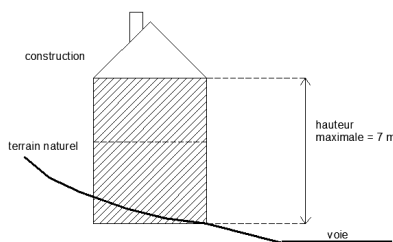


Figure 2

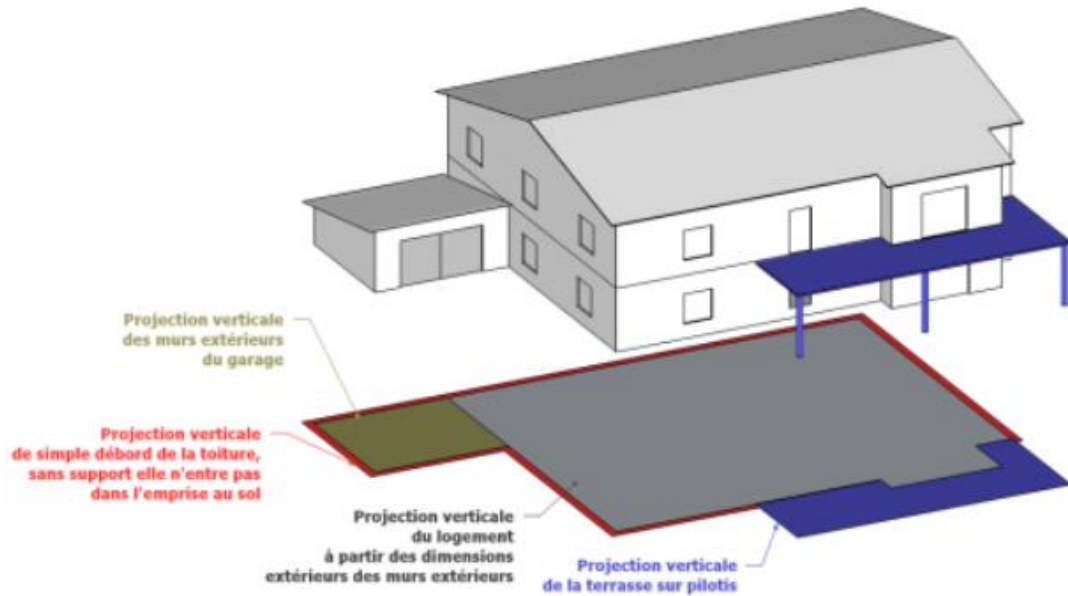


Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



Dans le secteur UX :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie de la parcelle.

Dans les secteurs UC et UL :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de la parcelle.

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Ouvrages annexes - dépôt d'ordures :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

Enseignes, signalétiques et publicité :

Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé. Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement important en dehors du volume du bâtiment. Des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer la façade principale des bâtiments, pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée.

Devront être clairement mentionnés la forme, la matière, les couleurs, les éléments lumineux qui la composent ainsi que son implantation précise.

Ultérieurement, toute installation de nouvelles enseignes, venant en complément du projet joint à la demande de permis de construire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

La pré-signalisation de la zone, la signalisation de l'implantation des entreprises à l'intérieur de la zone seront exclusivement assurées par l'aménageur.

Les pré-enseignes devront être implantées sur muret ou support bas. L'implantation de panneaux publicitaires est interdite sur les lots.

Les toitures :

Les teintes des toitures doivent être sombres et mates. Les monopentes sont interdites à l'exception des toitures terrasses ou végétalisées.

Les clôtures :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,...). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

-qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2 m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès

-qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès

-qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :
Non règlementé

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 10% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus existants et à créer doivent être végétalisés. Les enrochements sont interdits.

Eléments de paysages :

Non règlementé

Eaux pluviales :

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques :

Dans les continuités écologiques, les clôtures doivent être perméables.

B4) Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Dans le secteur UL :

1 place minimale par HLL ou emplacement de camping est imposée.

Dans les secteurs UX et UC :

1 place minimale de stationnement pour 50 m² de surface de plancher est imposée.

Les constructions doivent disposer d'au minimum 1 place de stationnement vélo pour 50m² de surface de plancher de bureaux, commerces et services et 1 place de stationnement vélo pour 100m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité artisanale et industrielle.

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans la zone UX:

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un pré traitement.

Dans les zones UX, UC et UL:

Lorsque le réseau existe les constructions doivent être raccordées au réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Dans la zone UX:

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Dans les zones UC et UL:

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

V. ZONE A URBANISER (Zone AU1 et AU2)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et types d'activité interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Dans la zone inondable, les exhaussement et affouillements de sols sont interdits.

La destination et sous destination des constructions interdites :

- Les constructions destinées à :
 - l'exploitation agricole et forestière
 - l'artisanat et commerces de gros
 - autres activités du secteur secondaire et tertiaire

A2) Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières

Les types d'activités :

Non règlementé.

Les destinations et sous destinations :

Dans la zone AU1 et les secteurs AU1a et AU1b:

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre la totalité de la zone ou du secteur.

Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans la zone AU2 :

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de l'aménagement de la zone. Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les zones AU1 et AU2 :

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones de risques d'inondation et de mouvements de terrain, les constructions doivent se conformer aux prescriptions des plans de prévention des risques.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Les activités de commerce de détail, de restauration, de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées dans les immeubles d'habitation dès lors qu'elles disposent d'une entrée distincte.

Mixité sociale

Non règlementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non règlementé.

Règles différenciées selon les niveaux

Non règlementé.

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Dans la zone AU1 :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques (figure 1) ou à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure 2).

Figure 1

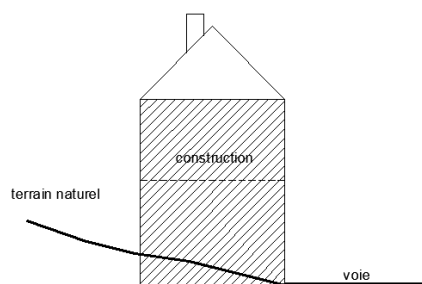
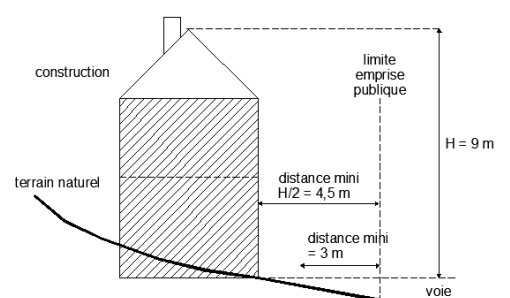


Figure 2



Dans la zone AU2 :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure 2).

Dispositions particulières à l'ensemble des zones :

- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin et à minimum 3 m de l'emprise publique des autres voies.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

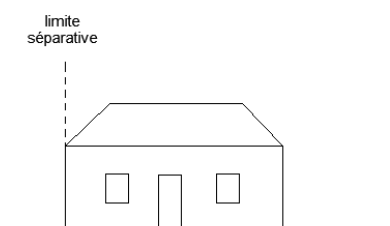
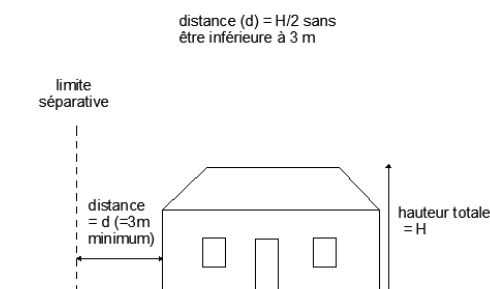


Figure 2



Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (R+1). (Figure ci-contre)

A l'aplomb des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 5 m du sol naturel au sommet de la construction (Figure ci-contre).



Les toitures terrasses sont limitées à 7 m au sommet de la construction.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité
Non règlementé.

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe.

Les toitures

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle ou matériaux d'aspect similaire, s'harmonisant aux toits des constructions environnantes (teinte vieillie). Les matériaux existants peuvent être reconduits.

Les toitures présenteront des pentes entre 30 et 35%.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de projet conçu de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque...).

Les clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Dans la zone AU1 :

La hauteur des murs de clôture mesurée du sol naturel au sommet du mur est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,2 m sur rue.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,60 m sur rue.

Dans la zone AU2 :

La hauteur des murs de clôture mesurée du sol naturel au sommet du mur est limitée à 2 m en limite séparative et à 0,80 m sur rue.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,60 m sur rue.

Dispositions particulières à l'ensemble des zones :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale
Non règlementé.

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Eléments de paysages

Les haies et arbres remarquables doivent être conservés.

Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher. Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux.

Continuités écologiques

En limite des cours d'eau et fossés, les clôtures doivent être perméables.

B4) Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à une place par logement. Il devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

Pour les immeubles de plus de 3 logements il est imposé la création d'un espace réservé pour le stationnement des vélos et poussettes à raison d'au moins une place par logement. Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un local abrité et fermé.

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Dans la zone AU1 :

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront privilégier une rétention des eaux pluviales par des noues paysagères.

Dans la zone AU2 :

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques (manque de place, géologie, pente...), les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques

Le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

ZONE A URBANISER (Zone AU0)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et types d'activité interdites :
Non réglementé

La destination et sous destination des constructions interdites :
Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A2) Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières

Les types d'activités :
Non réglementé

Les destinations et sous destinations :
Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors :

- qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :
Non réglementé

Mixité sociale :
Non réglementé

Majoration de volume constructible par destination :
Non réglementé

Règles différenciées selon les niveaux :
Non réglementé

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies :

L'implantation des locaux et ouvrages techniques nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ne doit pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.).

Implantation par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des locaux et ouvrages techniques nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ne doit pas porter atteinte aux paysages.

Hauteur :

Non réglementé

Emprise au sol et densité :

Non réglementé

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non réglementé

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Non réglementé

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Non réglementé

Eléments de paysages :

Non réglementé

Eaux pluviales :

Non réglementé

Continuités écologiques :

Non réglementé

B4) Stationnement

Non réglementé

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Non réglementé

Impasses :

Non réglementé

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable :

Non réglementé

Assainissement des eaux usées :

Non réglementé

Eaux pluviales :

Non réglementé

Communications électroniques :

Non réglementé

VI. ZONE A URBANISER (Zone AUL)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et types d'activité interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Dans la zone inondable, les exhaussement et affouillements de sols sont interdits.

La destination et sous destination des constructions interdites :

- Les constructions destinées à :
 - l'exploitation agricole et forestière
 - l'artisanat
 - l'industrie
 - la fonction d'entrepôt
 - l'habitation à l'exception des logements de fonction.

A2) Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières

Les types d'activités :

Les constructions et aménagements doivent être liées aux activités touristiques, sportives et de loisirs.

Les destinations et sous destinations :

Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions et aménagements sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre la totalité de la zone.

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones de risques d'inondation et de mouvements de terrain, les constructions doivent se conformer aux prescriptions des plans de prévention des risques.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé.

Mixité sociale

Non règlementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non règlementé.

Règles différenciées selon les niveaux

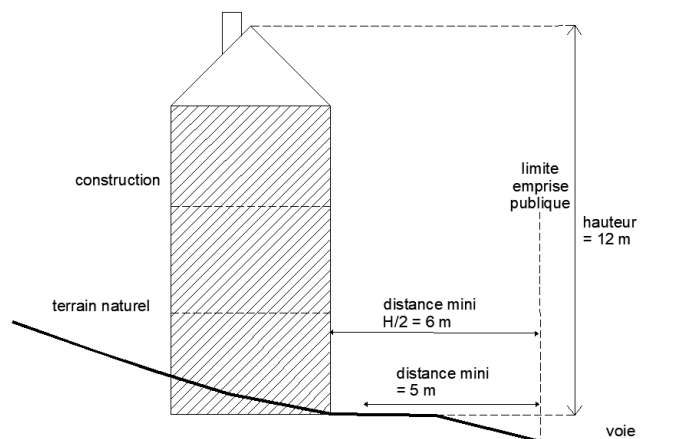
Non règlementé.

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres de l'emprise publique (figure ci-contre).



Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

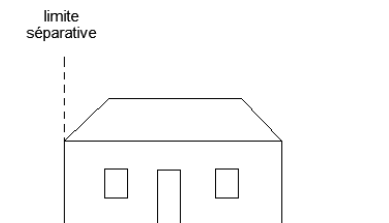
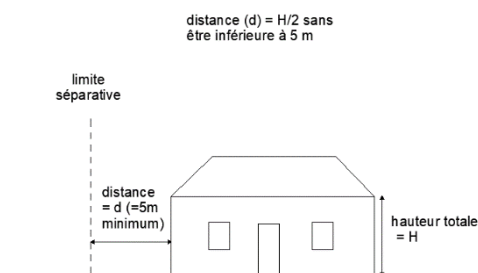


Figure 2



Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres pour les bâtiments d'activité (figure 1) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et 7 mètres pour les logements de fonctions (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Figure 1

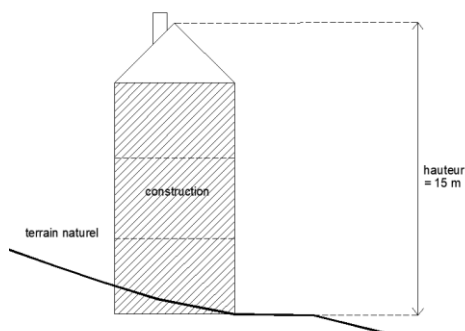
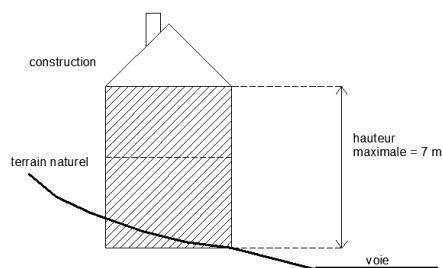


Figure 2

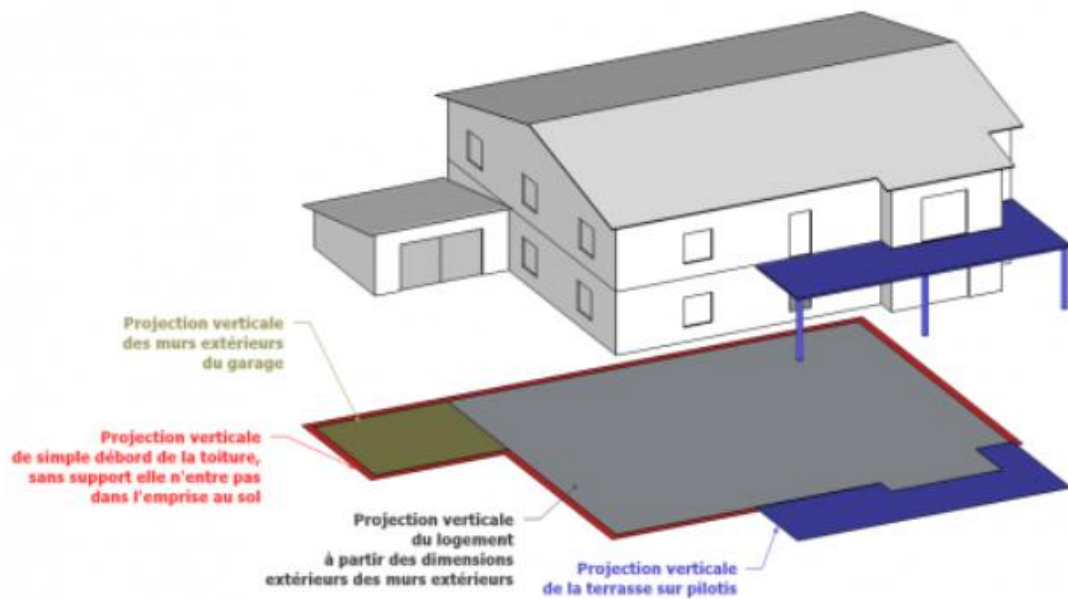


Les toitures terrasses sont limitées à 7 m mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la construction.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de la parcelle.

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Les clôtures :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,...). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2 m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès
- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès
- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière.

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone:

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale
Non règlementé.

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Eléments de paysages

Non règlementé.

Eaux pluviales

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux.

Continuités écologiques

En limite des cours d'eau, les clôtures doivent être perméables.

B4) Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à une place par HLL ou emplacement de camping.

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Communication électronique

Non règlementé.

VII. ZONE A URBANISER (ZONE AUC)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et types d'activité interdites :

- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

La destination et sous destination des constructions interdites :

- Les constructions destinées à :
 - l'exploitation agricole et forestière,
 - l'industrie,
 - l'habitation à l'exception des logements de fonction.

A2) Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières

Les types d'activités :

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.

Les destinations et sous destinations :

Les constructions de commerces et activités de services sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone.

Les commerces doivent être liés aux activités de production ou de transformation exercées sur le site.

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones de risques d'inondation, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

-La hauteur du plancher bas devra être située au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues pour les constructions nouvelles et les changements de destination.

-Les réseaux et équipements internes devront être mis hors d'eau.

-Un niveau refuge dont le plancher est situé au-dessus des plus hautes eaux connues existe pour l'adaptation et l'extension des constructions existantes.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :
Non règlementé

Mixité sociale :
Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :
Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux :
Non règlementé

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies :

Les constructions doivent être implantées à :

-10 mètres minimum de l'emprise publique des autres routes départementales (figure 1).

-5 mètres minimum de l'emprise publique des autres voies (figure 1). Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes qui peuvent s'implanter dans le prolongement du bâtiment existant sans diminuer le recul vis-à-vis des voies (figure 2).

Figure 1

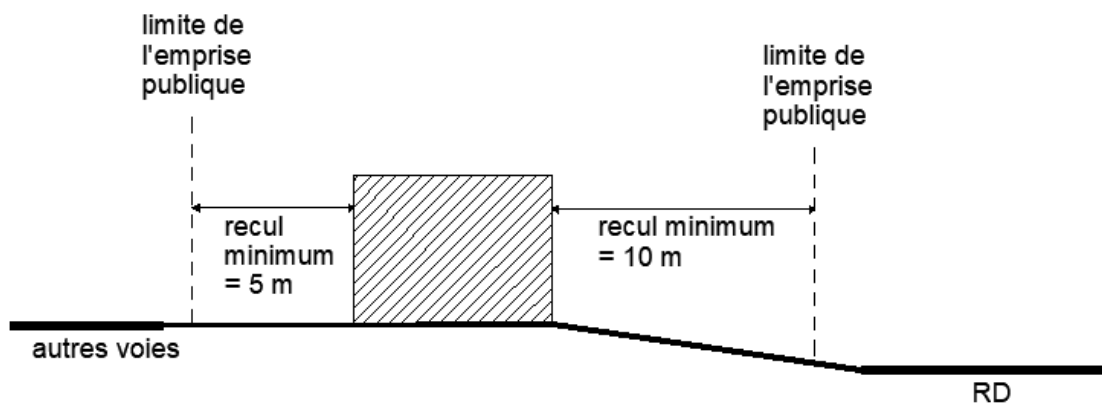
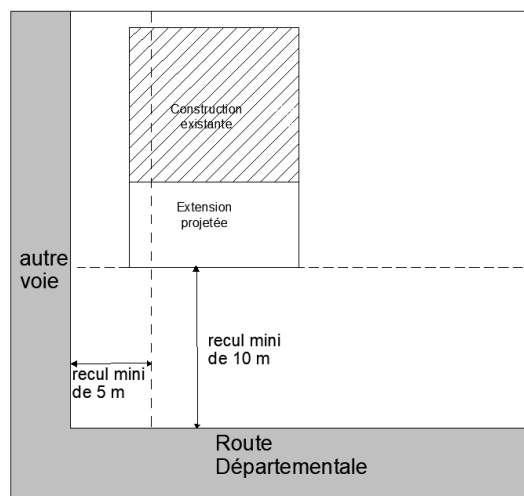


Figure 2

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.



Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

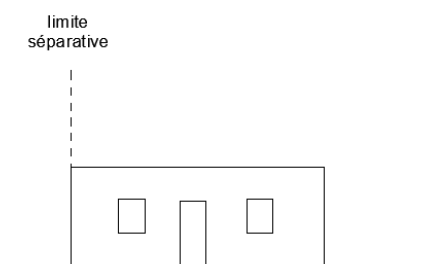
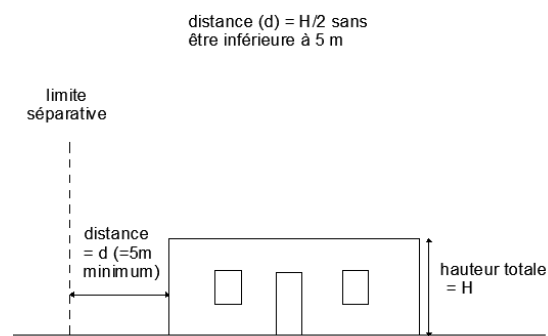


Figure 2



Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit (figure 1) et 7 mètres pour les logements de fonctions (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Figure 1

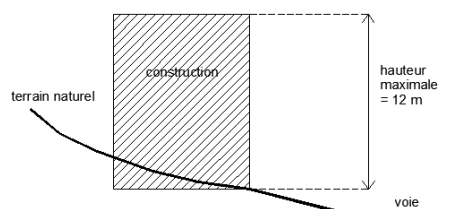
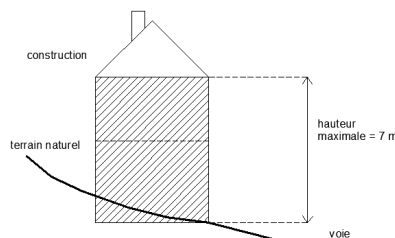


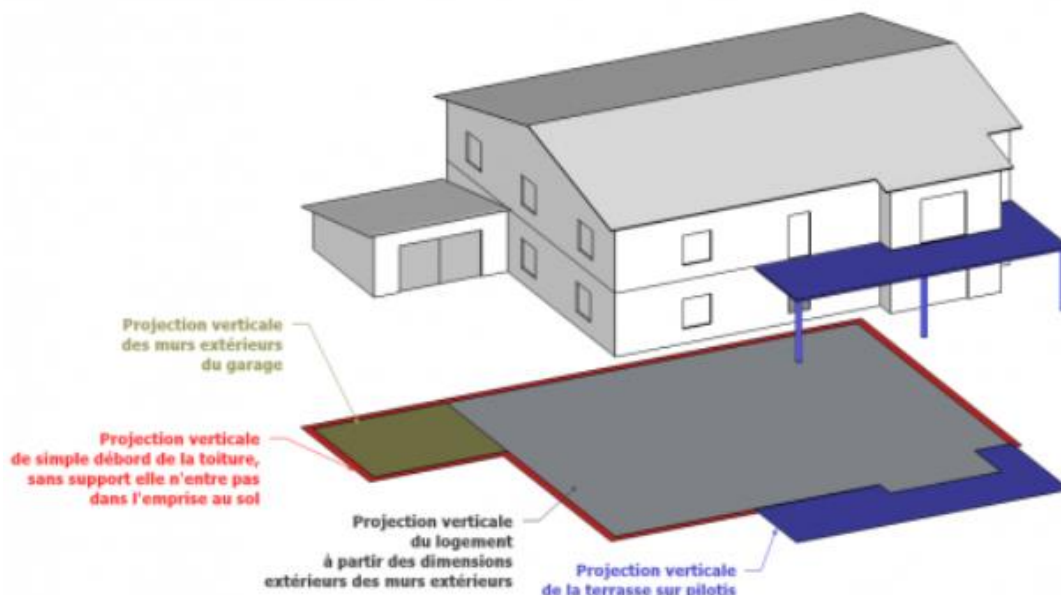
Figure 2



Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Ouvrages annexes - dépôt d'ordures :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

Enseignes, signalétiques et publicité :

Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé. Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement important en dehors du volume du bâtiment. Des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer la façade principale des bâtiments, pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée.

Devront être clairement mentionnés la forme, la matière, les couleurs, les éléments lumineux qui la composent ainsi que son implantation précise.

Ultérieurement, toute installation de nouvelles enseignes, venant en complément du projet joint à la demande de permis de construire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

La pré-signalisation de la zone, la signalisation de l'implantation des entreprises à l'intérieur de la zone seront exclusivement assurées par l'aménageur.

Les pré-enseignes devront être implantées sur muret ou support bas. L'implantation de panneaux publicitaires est interdite sur les lots.

Les toitures :

Les teintes des toitures doivent être sombres et mates. Les monopentes sont interdites à l'exception des toitures terrasses et toitures végétalisées.

Les clôtures :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations

d'alignement,...). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès
- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès
- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :
Non réglementé

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 10% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Eléments de paysages :

Non réglementé

Eaux pluviales :

Non réglementé

Continuités écologiques :

Dans les continuités écologiques, les clôtures doivent être perméables.

B4) Stationnement

Les constructions doivent disposer d'au minimum :

-1 place minimale de stationnement des véhicules automobile pour 50 m² de surface de plancher.

-1 place de stationnement vélo pour 50m² de surface de plancher de bureaux, commerces et services et 1 place de stationnement vélo pour 100m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité.

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

VIII. ZONE A URBANISER (ZONE AUS)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et types d'activité interdites :

- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

La destination et sous destination des constructions interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception des logements de fonction.

A2) Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières

Les types d'activités :

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.

Les destinations et sous destinations :

Les commerces, bureaux et services sont autorisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone.

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non règlementé

Mixité sociale :

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux :
Non règlementé

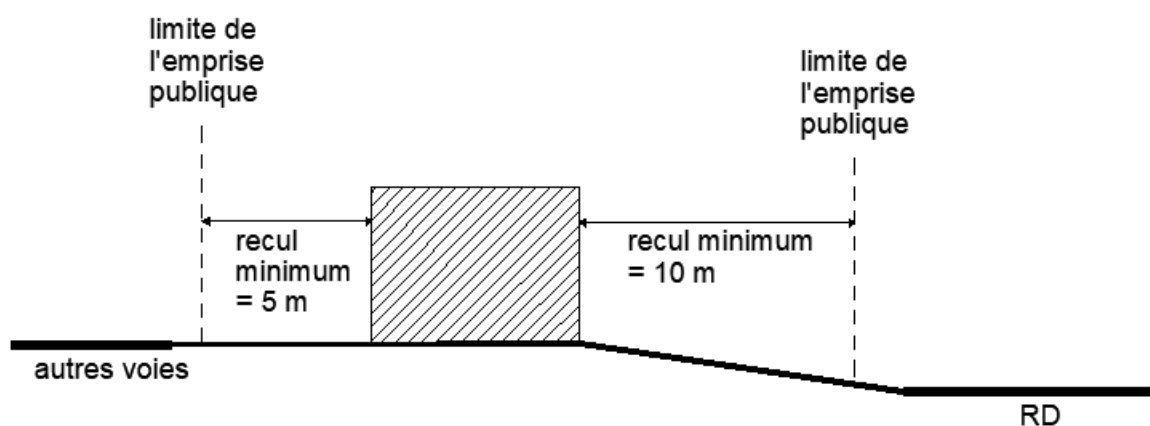
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies :

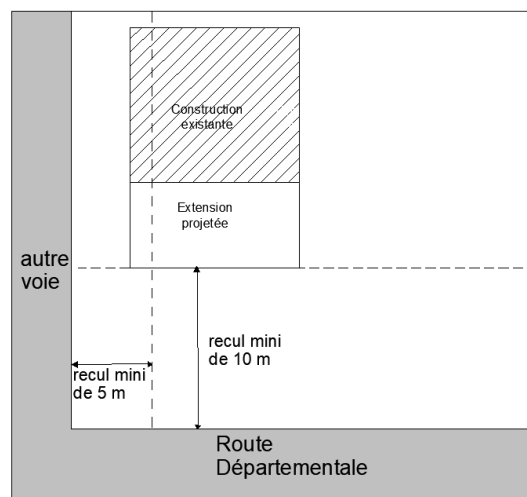
Les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum de l'emprise publique des routes départementales.
- 5 mètres minimum de l'emprise publique des autres voies.



Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes qui peuvent s'implanter dans le prolongement du bâtiment existant sans diminuer le recul vis-à-vis des voies.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.



Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

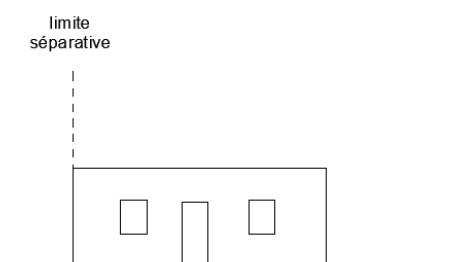
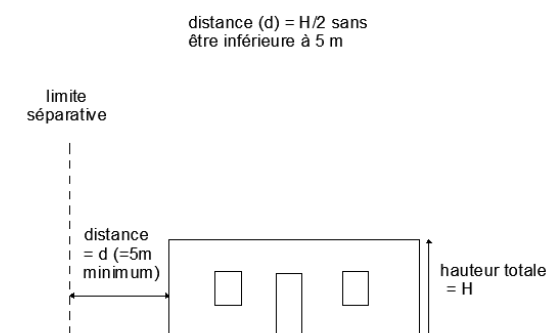


Figure 2



Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit (figure 1) et 7 mètres pour les logements de fonctions (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Figure 1

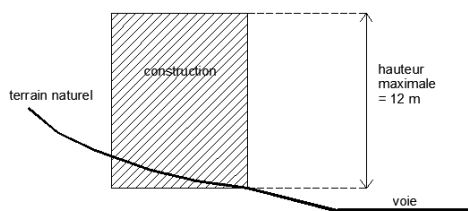
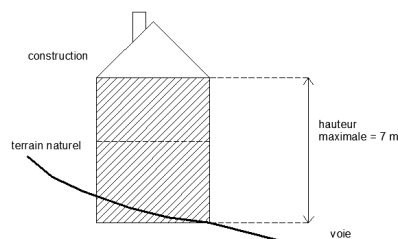


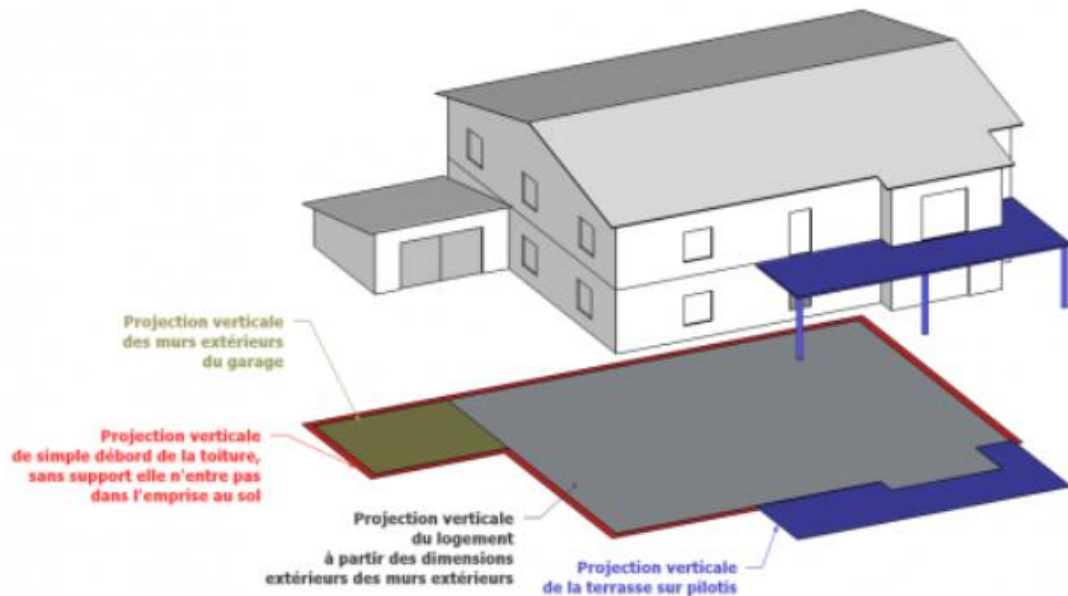
Figure 2



Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Ouvrages annexes - dépôt d'ordures :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

Enseignes, signalétiques et publicité :

Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé. Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement important en dehors du volume du bâtiment. Des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer la façade principale des bâtiments, pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée.

Devront être clairement mentionnés la forme, la matière, les couleurs, les éléments lumineux qui la composent ainsi que son implantation précise.

Ultérieurement, toute installation de nouvelles enseignes, venant en complément du projet joint à la demande de permis de construire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

La pré-signalisation de la zone, la signalisation de l'implantation des entreprises à l'intérieur de la zone seront exclusivement assurées par l'aménageur.

Les pré-enseignes devront être implantées sur muret ou support bas. L'implantation de panneaux publicitaires est interdite sur les lots.

Les toitures :

Les teintes des toitures doivent être sombres et mates. Les monopentes sont interdites à l'exception des toitures terrasses et toitures végétalisées.

Les clôtures :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,...). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès

- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès

- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone:

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :
Non réglementé

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 10% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Eléments de paysages :

Non réglementé

Eaux pluviales :

Non réglementé

Continuités écologiques :

Non réglementé

B4) Stationnement

Les constructions doivent disposer d'au minimum :

-1 place minimale de stationnement des véhicules automobile pour 50 m² de surface de plancher.

-1 place de stationnement vélo pour 50m² de surface de plancher de bureaux, commerces et services et 1 place de stationnement vélo pour 100m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité.

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

IX. ZONE A URBANISER (Zone AUX0)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et types d'activité interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

La destination et sous destination des constructions interdites :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A2) Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières

Les types d'activités :

Non règlementé.

Les destinations et sous destinations :

Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors :

- qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé.

Mixité sociale

Non règlementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non règlementé.

Règles différenciées selon les niveaux

Non règlementé.

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies :

L'implantation des locaux et ouvrages techniques nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ne doit pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.).

Implantation par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des locaux et ouvrages techniques nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ne doit pas porter atteinte aux paysages.

Hauteur

Non réglementé.

Emprise au sol et densité

Non réglementé.

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non réglementé.

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Non réglementé.

Éléments de paysages

Non réglementé.

Eaux pluviales

Non réglementé.

Continuités écologiques

Non réglementé.

B4) Stationnement

Non règlementé.

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Non règlementé.

Impasses

Non règlementé.

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable

Non règlementé.

Assainissement des eaux usées

Non règlementé.

Eaux pluviales

Non règlementé.

Communications électroniques

Non règlementé.

X. ZONE A URBANISER (Zone AUC0)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et types d'activité interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

La destination et sous destination des constructions interdites :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A2) Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières

Les types d'activités :

Non réglementé.

Les destinations et sous destinations :

Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors :

- qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non réglementé.

Mixité sociale

Non réglementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non réglementé.

Règles différenciées selon les niveaux

Non réglementé.

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies :

L'implantation des locaux et ouvrages techniques nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ne doit pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.).

Implantation par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des locaux et ouvrages techniques nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ne doit pas porter atteinte aux paysages.

Hauteur

Non réglementé.

Emprise au sol et densité

Non réglementé.

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non réglementé.

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Non réglementé.

Éléments de paysages

Non réglementé.

Eaux pluviales

Non réglementé.

Continuités écologiques

Non réglementé.

B4) Stationnement

Non règlementé.

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Non règlementé.

Impasses

Non règlementé.

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable

Non règlementé.

Assainissement des eaux usées

Non règlementé.

Eaux pluviales

Non règlementé.

Communications électroniques

Non règlementé.

XI. ZONE AGRICOLE (Zone A)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et types d'activité interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Dans la zone inondable, les exhaussement et affouillements de sols sont interdits.

La destination et sous destination des constructions interdites :

Dans la zone A :

- Les constructions destinées à :
 - l'habitation à l'exception de celles référencées à l'article suivant,
 - commerce de gros,
 - autres activités du secteur secondaire et tertiaire.

A2) Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières

Les types d'activités :

Les exhaussements ou affouillements de sols et les constructions et aménagements nécessaires à la production d'énergie renouvelables sont autorisés dès lors qu'ils assurent le maintien des continuités écologiques.

Les destinations et sous destinations :

- Les constructions et installations doivent être nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception de l'adaptation, de l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, des annexes ainsi que des changements de destination identifiés sur les documents graphiques.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques doit avoir une destination :
 - d'habitation
 - de commerce de détail,
 - de restauration,
 - de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - d'hébergement hôtelier et touristique
 - d'artisanat compatible avec le voisinage des lieux habités.

- L'aménagement des bâtiments constituant le prolongement de l'habitation sont considérées comme des extensions.
- La réalisation de construction à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole doit être située à proximité des bâtiments d'exploitation agricole.
- Dans le cadre d'une extension d'une exploitation existante, les nouvelles constructions devront être situées à proximité des bâtiments existants.
- Les habitations existantes peuvent être étendue dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total.
- Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 60 m² de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.

Ils doivent :

- s'intégrer au contexte paysager.
- ne pas compromettre l'exploitation agricole.
- présenter les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones de risques d'inondation et de mouvements de terrain, les constructions doivent se conformer aux prescriptions des plans de prévention des risques. A défaut de plan de prévention des risques d'inondation, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur du plancher bas devra être située au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues pour les constructions nouvelles et les changements de destination.
- Les réseaux et équipements internes devront être mis hors d'eau.
- Un niveau refuge dont le plancher est situé au-dessus des plus hautes eaux connues existe pour l'adaptation et l'extension des constructions existantes.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé

Mixité sociale

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux

Non règlementé

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées :

- à minimum 75 m de l'axe de la RD 911 (figure 1) sauf pour :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières qui devront être implantées à minimum 35 m de l'axe de la voie.
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières qui devront être implantées à minimum 35 m de l'axe de la voie.
 - les réseaux d'intérêt public.
 - les bâtiments d'exploitation agricole qui devront être implantés à minimum 35 m de l'axe de la voie.
 - l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes (figure 2).

Figure 1

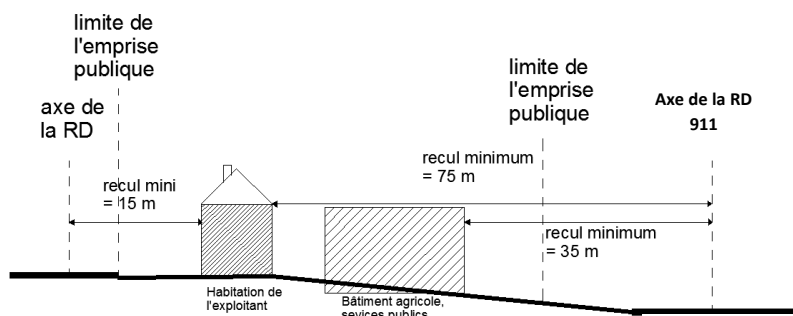
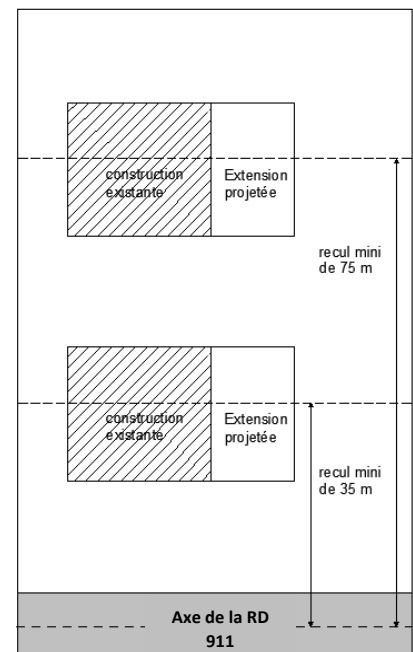
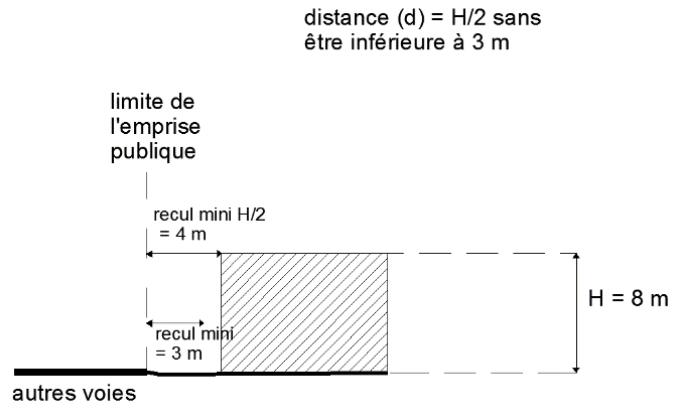


Figure 2

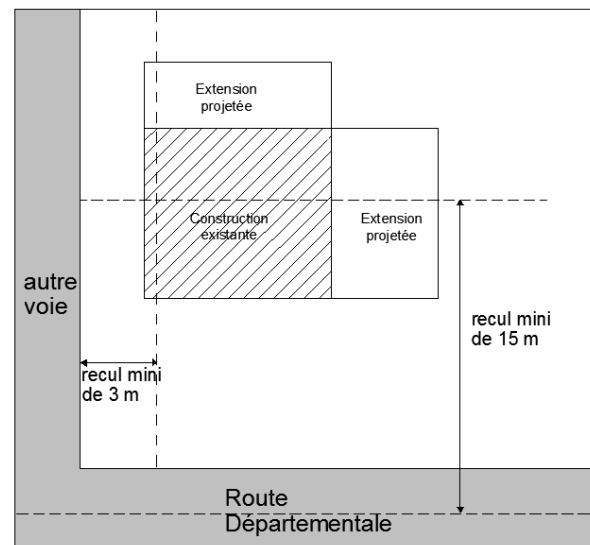


- à minimum 15 m de l'axe des routes départementales (figure 1).

- à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure ci-contre).



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant depuis les routes départementales et des autres voies (figure ci-contre).



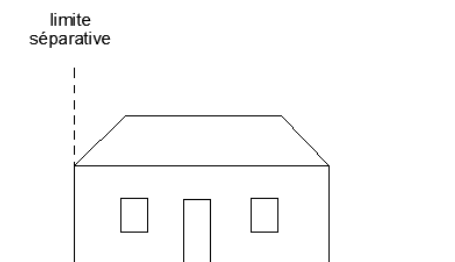
- Dispositions particulières à l'ensemble de la zone :
- Les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin et à minimum 3 m de l'emprise publique des autres voies.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

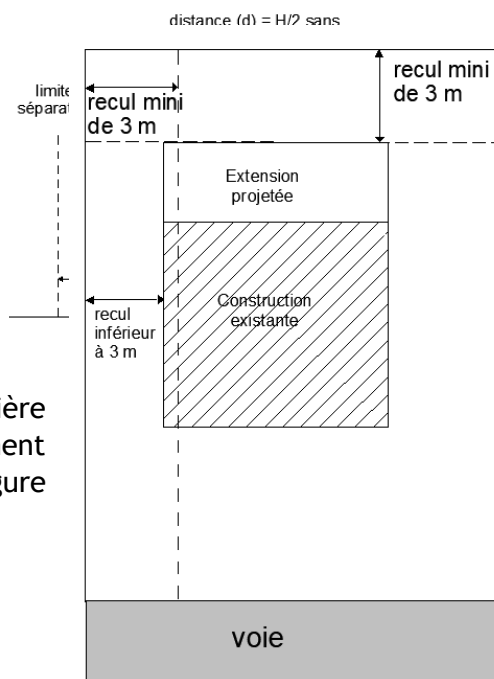
- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).

Figure 2

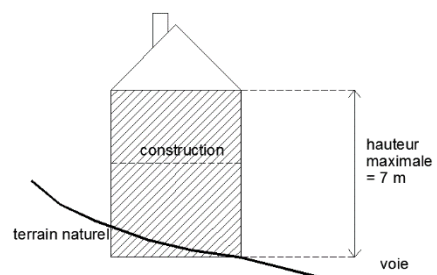


Implantation des constructions sur une même parcelle :

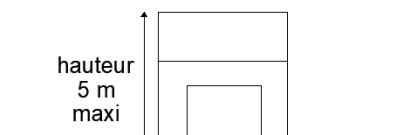
Les annexes à l'habitations doivent être implantées à 30 mètres maximum du pied de façade la plus proche de l'habitation.

Hauteur

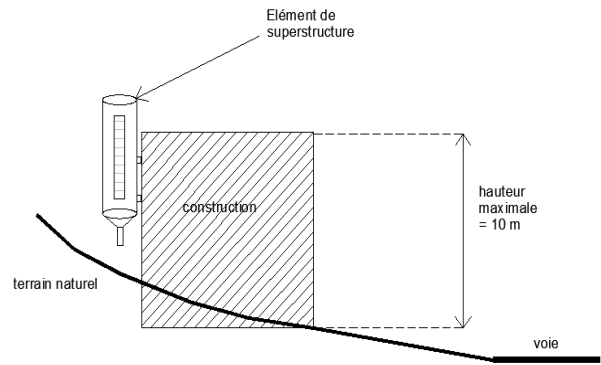
La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (figure ci-contre).



La hauteur des annexes est limitée à 5 m du sol naturel au sommet de la construction (figure ci-contre).



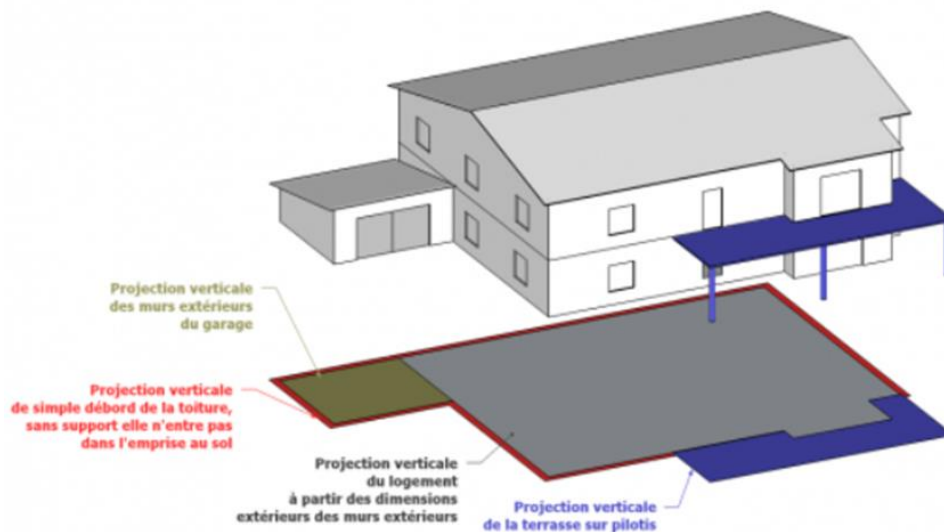
La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas dépasser 10 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (figure ci-contre) hors éléments de superstructure (silos...).



Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est limitée à 300 m².

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions sans usage agricole :

Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain.

Les travaux sur les constructions existantes à protéger doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les enduits et couvertures doivent être similaires à ceux d'origine.
- La modification des ouvertures est limitée à une seule création d'ouverture s'intégrant à l'architecture du bâtiment.

Dans les zones patrimoniales, les réhabilitations devront respecter l'architecture d'origine.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés à l'identique.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe.

Les toitures

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture devra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle ou matériaux d'aspect similaire, s'harmonisant aux toits des constructions environnantes (teinte vieillie). Les matériaux existants peuvent être reconduits.

Les toitures présenteront des pentes entre 30 et 35%.

Pour les deux alinéas précédents ces règles ne s'appliquent pas en cas de projet conçu de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque...).

Les clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,60 m sur rue.

La hauteur des murs de clôture sur rue et en limite séparative est limitée à 0,8 m du sol naturel.

Les constructions à usage agricole :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les teintes et pentes des toitures doivent être sombres et mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

Les bâtiments supports d'activités, pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte, la nature et l'aspect du bardage devront permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale
Non règlementé

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés à l'exception des plateformes de stockage et de manœuvre.

Des plantations d'arbres de haute tige autour des nouveaux bâtiments d'activités seront imposées en cas de visibilité depuis le domaine public.

Les plantations et clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

Les talus doivent être végétalisés. Les talus de plus de 5 m de hauteur doivent comporter une risberme plantée. Les enrochements de plus de 2 mètres de hauteur sont interdits. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux retenues collinaires.

Éléments de paysages

Les ripisylves identifiés sur le document graphique doivent être maintenue.

Les haies et arbres remarquables identifiés sur le document graphique doivent être conservés. En cas de suppression, une plantation équivalente devra être réalisée à proximité.

Dans les zones patrimoniales, les arbres doivent être conservés. En cas de suppression, une plantation équivalente devra être réalisée à proximité.

Eaux pluviales
Non règlementé.

Continuités écologiques

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas scinder les corridors identifiés.
- Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.
- Les clôtures doivent être perméables.

B4) Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à une place par logement. Il devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

Impasses

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communication électronique

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

XII. ZONE NATURELLE (Zone N et les secteurs Ng, Npv et NL)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et types d'activité interdites :

Dans la zone N et les secteurs Npv et NL:

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Dans la zone inondable, les exhaussement et affouillements de sols sont interdits.

La destination et sous destination des constructions interdites :

Dans la zone N et les secteurs Npv et NL:

- Les constructions destinées à :
 - l'exploitation agricole,
 - l'habitation à l'exception de celles référencées à l'article suivant,
 - commerce de gros,
 - autres activités du secteur secondaire et tertiaire.

A2) Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières

Les types d'activités :

Dans la zone N :

Les exhaussements ou affouillements de sols sont autorisés dès lors qu'ils assurent le maintien ou la restauration des continuités écologiques.

Dans le secteur Ng :

L'ouverture et l'exploitation de gravières doit permettre une reconversion du site vers une destination agricole ou de loisirs ou de production d'énergie solaire et photovoltaïque.

Dans les secteurs Npv :

Les constructions et aménagements à la production d'énergie renouvelables ne doit pas compromettre l'exploitation agricole ou forestière du secteur.

Les destinations et sous destinations :

Dans la zone N :

- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques doit avoir une destination :
 - d'habitation
 - de commerce de détail,

- de restauration,
- de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- d'hébergement hôtelier et touristique
- d'artisanat compatible avec le voisinage des lieux habités.

L'aménagement des bâtiments constituant le prolongement de l'habitation sont considérées comme des extensions.

- Les habitations existantes peuvent être étendue dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total.
- Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 60 m² de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.

Ils doivent :

- s'intégrer au contexte paysager.
- ne pas compromettre l'exploitation agricole.
- présenter les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.

Dans le secteur NL :

- Les aménagements doivent être nécessaires aux loisirs ou de production d'énergie solaire et photovoltaïque sans compromettre le caractère naturel des lieux.

Dans la zone N et les secteurs Ng, Npv et NL:

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones de risques d'inondation et de mouvements de terrain, les constructions doivent se conformer aux prescriptions des plans de prévention des risques. A défaut de plan de prévention des risques d'inondation, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur du plancher bas devra être située au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues pour les constructions nouvelles et les changements de destination.
- Les réseaux et équipements internes devront être mis hors d'eau.
- Un niveau refuge dont le plancher est situé au-dessus des plus hautes eaux connues existe pour l'adaptation et l'extension des constructions existantes.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination
Non réglementé

Mixité sociale
Non réglementé

Majoration de volume constructible par destination
Non réglementé

Règles différenciées selon les niveaux
Non réglementé

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées :

- à minimum 75 m de l'axe de la RD 911 (figure 1) sauf pour :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières qui devront être implantées à minimum 35 m de l'axe de la voie.
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières qui devront être implantées à minimum 35 m de l'axe de la voie.
 - les réseaux d'intérêt public.
- à minimum 15 m de l'axe des routes départementales (figure 1).

Figure 1

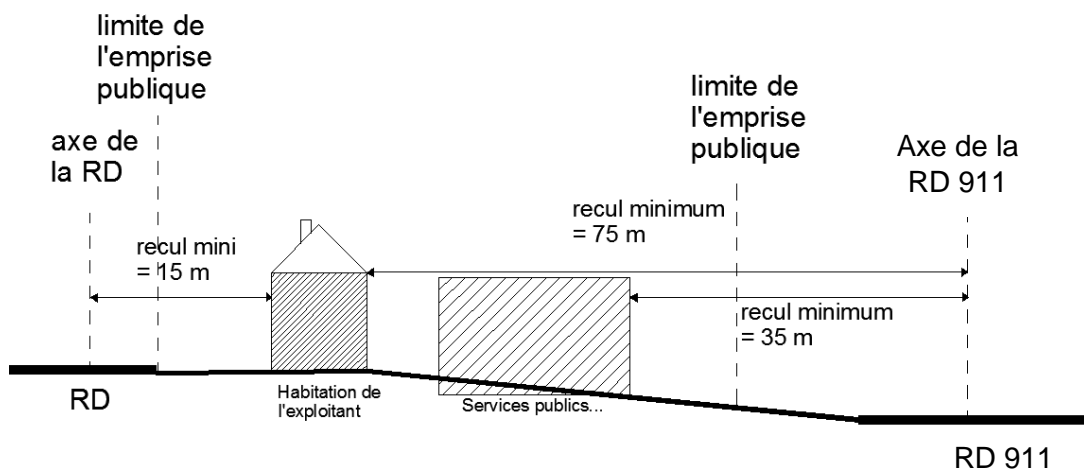
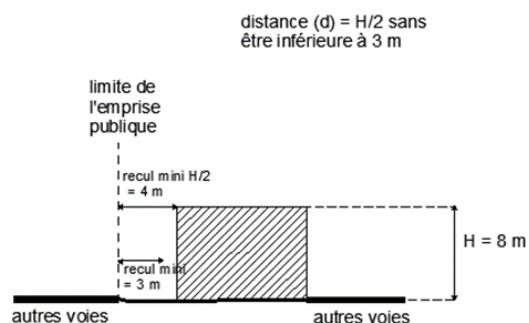
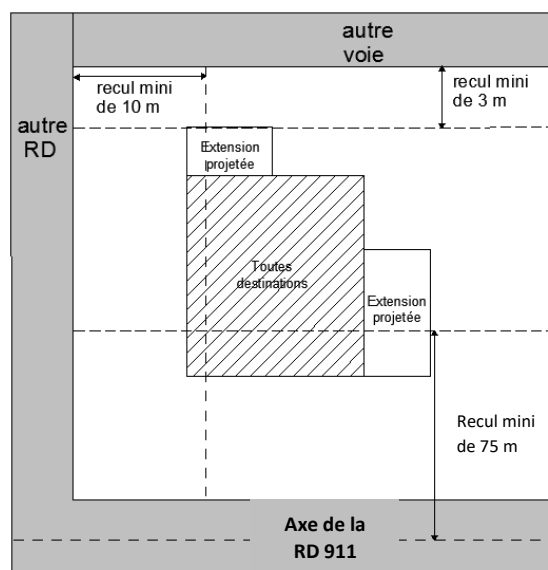


Figure 2

- à l'alignement des autres voies publiques ou à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure 2).



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



Dispositions particulières à l'ensemble de la zone et des secteurs :

- Les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin et à minimum 3 m de l'emprise publique des autres voies.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

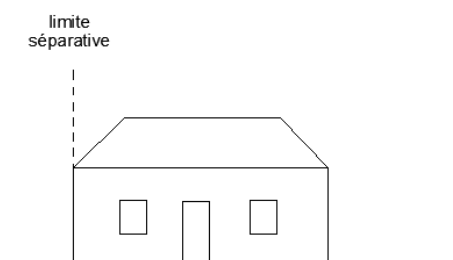
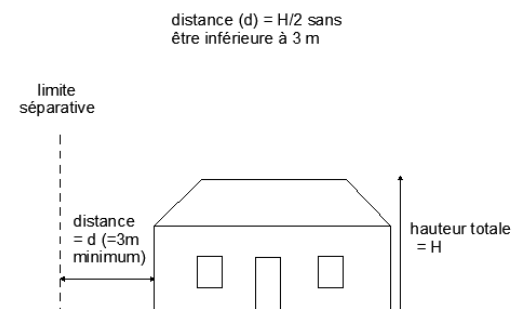


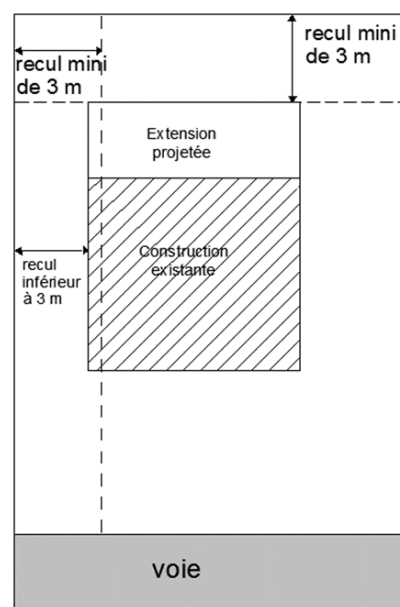
Figure 2



Dispositions particulières à l'ensemble de la zone et des secteurs :

Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).

Les constructions et les clôtures doivent être implantées avec un retrait de 4 m minimum par rapport aux hauts de berge des fossés et cours d'eau.



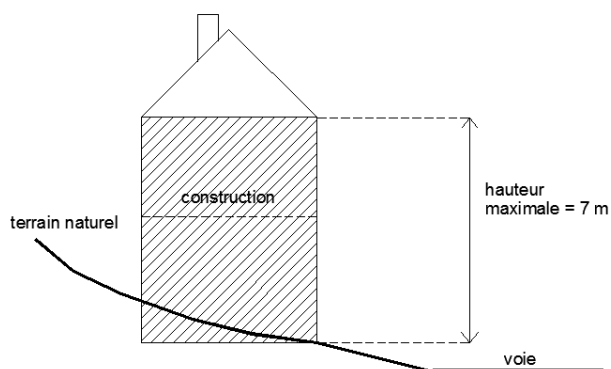
Implantation des constructions sur une même parcelle :

Les annexes à l'habitations doivent être implantées à 30 mètres maximum du pied de façade la plus proche de l'habitation.

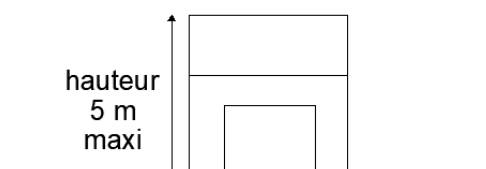
Hauteur

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (figure ci-contre).

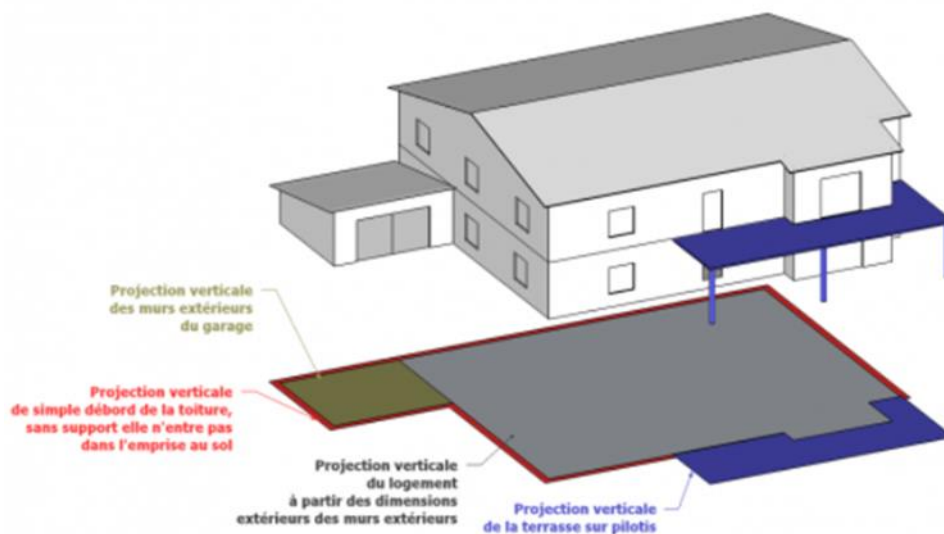


La hauteur des annexes est limitée à 5 m du sol naturel au sommet de la construction.



Emprise au sol et densité

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



L'emprise au sol des constructions est limitée à 300 m². Cette disposition ne s'applique pas à la production d'énergie solaire ou photovoltaïque.

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les travaux sur les constructions existantes à protéger doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les enduits et couvertures doivent être similaires à ceux d'origine.
- La modification des ouvertures est limitée à une seule création d'ouverture s'intégrant à l'architecture du bâtiment.

Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain.

Dans les zones patrimoniales, les réhabilitations devront respecter l'architecture d'origine.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (généralistes, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés à l'identique.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

Les toitures

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture devra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle ou matériaux d'aspect similaire, s'harmonisant aux toits des constructions environnantes (teinte vieillie). Les matériaux existants peuvent être reconduits.

Les toitures présenteront des pentes entre 30 et 35%.

Pour les deux alinéas précédents ces règles ne s'appliquent pas en cas de projet conçu de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque...).

Les clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,60 m sur rue.

La hauteur des murs de clôture sur rue et en limite séparative est limitée à 0,8 m du sol naturel.

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone et des secteurs :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale
Non règlementé

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Les plantations et clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

Les talus doivent être végétalisés. Les talus de plus de 5 m de hauteur doivent comporter une risberme plantée. Les enrochements de plus de 1 mètre de hauteur sont interdits. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux retenues collinaires.

Eléments de paysages

Les ripisylves identifiés sur le document graphique doivent être maintenue.

Les haies et arbres remarquables identifiés sur le document graphique doivent être conservés. En cas de suppression, une plantation équivalente devra être réalisée à proximité.

Dans les zones patrimoniales, les arbres doivent être conservés. En cas de suppression, une plantation équivalente devra être réalisée à proximité.

Eaux pluviales

Non règlementé

Continuités écologiques

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas scinder les corridors identifiés.
- Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.
- Les clôtures doivent être perméables.

B4) Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à une place par logement. Il devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

Impasses

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communication électroniques

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.