



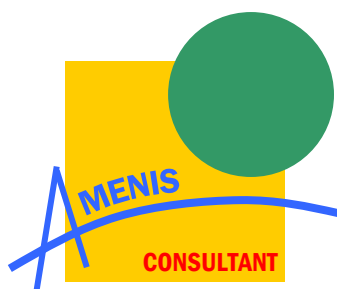
Mairie
de
31370 Berat

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

COMMUNE DE BERAT

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



22 octobre 2007

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	10
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	15
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	20
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	28
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	29
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUf	34
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU & 2AUf	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	40
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	44
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	45

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire délimité sur le document graphique aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

1. Les règles générales de l'urbanisme

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Sont et demeurent notamment applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R.111-2: salubrité et sécurité publique,
- R.111-3-2: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R.111-4-: desserte (sécurité des usagers) accès-stationnement,
- R.111-14--2: respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-15: respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R.111-21: respect du patrimoine urbain, naturel et historique,

2. Les prescriptions spécifiques à certaines zones ou secteurs

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées et gérées selon leur propre législation.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol du territoire communal sont figurées en annexe au PLAN LOCAL D'URBANISME.

Les opérations d'utilité publique

Dans l'hypothèse où des travaux sont projetés sur des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique pourra être fait application des articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- L.111-9 qui permet de surseoir à statuer sur cette demande de travaux dès la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique
- L. 421-4 qui permet de refuser une demande de permis de construire dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique cette opération.

Les règles spécifiques aux lotissements

Dans le cadre de la procédure de lotissement, des règles d'urbanisme peuvent être établies en complément des dispositions du PLAN LOCAL D'URBANISME au sein d'un règlement :

- Ces règles particulières contenues dans le dossier d'autorisation de lotir sont applicables concomitamment aux dispositions du PLAN LOCAL D'URBANISME durant une période de dix ans, à compter de l'autorisation de lotir (art. L.315-2-1, premier alinéa) ; toutefois les règles du lotissement sont seules applicables dans les cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement (L 111-8).
- Toutefois, après ce délai de dix ans, ces règles peuvent être maintenues à la demande des co-lotis, selon les modalités prévues à l'article L.315-2-1, second alinéa.

Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme.

Les périmètres de préemption, institués en application des articles L.211-1, L.142-1, L. 142-3, L. 212-1 du Code de l'Urbanisme.

Un Droit de Préemption Urbain s'applique sur la Commune de BERAT (zones urbaines et zones à urbaniser).

3. Les autres règles

Le Code de l'Urbanisme

L'article L.111-1-4, qui interdit en dehors de espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations nouvelles aux abords des grands axes routiers,

L'article R 111-4 qui limite à une place de stationnement exigible par logement lorsqu'il s'agit de logements locatifs financés par l'Etat..

L'article L.421-5 qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

Le code forestier

Le code minier

Le règlement sanitaire départemental

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise.

La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : U pour les zones urbaines, AU pour les zones d'urbanisation future, A pour les zones agricoles et N pour les zones naturelles.

La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée. Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

Le tableau suivant caractérise chacune des zones du PLU.

Zones	Secteurs	Caractérisation
UA		Zone dense desservie par le réseau collectif d'assainissement
	UAa	Secteur faisant l'objet d'un projet d'aménagement urbain de centre village
UB		Zone urbaine desservie par le réseau collectif d'assainissement
	UBa	Secteur non desservi en assainissement collectif
	UBb	Secteur réservé à des constructions à caractère sanitaire, hospitalier et médical
UC		Zone urbaine non desservie par le réseau collectif d'assainissement
UF		Zone d'activité destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel
1AU		Zone à urbaniser à vocation d'habitat, commerces et services urbanisable sous forme d'opérations d'ensemble de plus d'un hectare

	1 AUa	Secteur dont l'urbanisation sera plus aérée que dans le reste de la zone (C.O.S de 0,15)
2AU		Zone à urbaniser à moyen et long terme. Ouverture à l'urbanisation par révision simplifiée ou modification du PLU.
1AUf		Zone à vocation d'activités urbanisable à court terme sous forme d'opérations d'ensemble de plus d'un hectare.
2AUf		Zone à urbaniser à moyen et long terme, réservée à l'activité commerciale, artisanale ou industrielle. Ouverture à l'urbanisation par révision simplifiée du PLU et / ou création de ZAC
A		Zone réservée à l'activité agricole
N	Nh	Zone naturelle à protéger pour les motifs suivants : - présence de risques pour les constructions (zone inondable) - protection des sites et paysages - protection des secteurs d'environnement sensible - zone d'habitat diffus.

De plus, deux servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du PLAN LOCAL D'URBANISME, il s'agit :

- des Espaces Boisés Classés (art. L.130-1 à L.130-6, R.130-1 à R.130-24 du Code de l'Urbanisme).
- des Emplacements Réservés.

Ces deux servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

ARTICLE 4 : DEROGATIONS

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures des articles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sur tout le territoire de la commune à la condition qu'il ait été régulièrement édifié.

Il en est de même pour la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, en raison de leurs caractéristiques architecturales révélatrices du bâti local traditionnel. Dans tous les cas, la reconstruction à l'identique devra faire l'objet d'un permis de construire.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1- Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une inondation est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

2- Ouvrages publics

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

.....3- Application aux aménagements d'ensemble(article R.123-10-1 du code de l'urbanisme)

Conformément aux dispositions du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'un partage en propriété ou en jouissance, les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent à l'intérieure du lotissement ou de la construction

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu ou semi-continu d'habitations, de commerces et de bureaux. Elle correspond au secteur aggloméré continu de la commune. Le caractère linéaire des rues est à renforcer et la vocation d'animation commerciale doit y être développée. Elle comprend le secteur UAa qui fait l'objet d'un projet d'aménagement urbain de centre-village.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes excepté celles énoncées à l'article 2 suivant :

- les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricoles
- les lotissements à usage d'activités
- les installations classées soumises à autorisation, autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article UA2
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports, de stationnement de véhicules ouvertes au public et à l'exception des affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux opérations et constructions autorisées.
- les terrains de camping ou de caravaning, et les habitations légères de loisir
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les pylônes
- les antennes et les pylônes support d'antennes de téléphonie mobile
- les dépôts à ciel ouvert
- les carrières

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc .
Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les voies en impasse devront avoir au minimum 6 mètres de largeur de plate-forme dont 5 mètres de largeur de chaussée.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols et donné dans les annexes sanitaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

Réseaux

Les réseaux sont, dans la mesure du possible, enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée.
Dans les lotissements et ensembles d'habitations, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de surface minimale si le terrain est raccordé au réseau d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, si le terrain n'est pas raccordé au réseau d'assainissement, pour être constructible, sa superficie ne pourra être inférieure à 2500 m².

Il n'est pas exigé de surface minimale pour l'aménagement, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire. Il n'est pas exigé de surface minimale pour la création d'annexes à l'habitation (abris de jardin, abris de voitures, piscines).

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

◆ dans l'ensemble de la zone :

- soit à l'alignement du bâti existant
- soit, lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à l'alignement, sur l'une au moins des unités foncières limitrophes avec une marge de recul, par rapport à l'alignement, égale à celle de l'une ou l'autre de ces constructions.

◆ dans le secteur UAa :

Outre les dispositions précédentes, les constructions peuvent s'implanter dans une bande de recul comprise entre l'alignement et un maximum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

En cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édiflée en angle de rue, un retrait sur l'alignement sera imposé cas par cas pour des raisons de sécurité.

L'extension mesurée des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul par rapport à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

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

◆ dans l'ensemble de la zone :

Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives.

Dans le cas où la construction n'est implantée que sur l'une des limites séparatives, la distance de la construction par rapport à l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée comme dit au §1, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit de façon à ce que la distance de la construction aux limites séparatives soit au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En fond de parcelle, la construction en limite séparative est autorisée pour les constructions de hauteur inférieure à 3,5 mètres au faitage.

◆ dans le secteur UAa :

Les constructions peuvent s'implanter selon les dispositions précédentes sur la totalité de la limite séparative, sans limitation de profondeur.

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

La distance minimum entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës est fixée à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

Dans le secteur UAa : néant.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- constructions à usage d'équipement public : non réglementée
- pour les autres constructions, la hauteur maximale ne pourra pas dépasser 3 niveaux au-dessus du sol naturel (R+2).

ARTICLE UA 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de la toiture.

Les autres toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 1,60 mètre en façade sur rue et 1,80 mètre en limite séparative.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées devront être traitées sur les deux faces.

Dans le secteur UAa, toutes les clôtures sur rue auront un soubassement maçonné enduit de 0,80 mètre de hauteur maximale surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses de bois ou de claustra, doublés ou non d'une haie végétale faite d'essences locales. La hauteur maximale de la clôture ne pourra pas excéder 1,20 mètre.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Pour :

- les constructions nouvelles,

- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Constructions à usage d'habitation :
1 place de stationnement par logement

- Constructions à usage de commerce :

commerces de détail de type super ou hypermarché de surface de vente supérieure à 400 m² : 20 places par tranche de 100 m² de surface de vente

autres commerces :

5 places par tranche de 100 m² de surface de vente avec un minimum de 3 places

- Equipements hôteliers :
1 place de stationnement par chambre
- Constructions à usage d'activités :
1 place de stationnement par poste de travail

Dans le secteur UAa, la moitié au moins des places de stationnement requises seront réalisées en sous-sol.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

Sans objet

Espaces libres – Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA3 à UA13.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu ou semi-continu d'habitations, de commerces et de bureaux.

*Elle comprend les secteurs : UBa qui n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement
UBb réservé à des constructions à caractère sanitaire, hospitalier et médical*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes excepté celles énoncées à l'article 2 suivant :

- les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricoles
- les lotissements à usage d'activités
- les installations classées soumises à autorisation autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2 ci-après
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
- les terrains de camping ou de caravaning, et les habitations légères de loisir
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les pylônes
- les antennes et pylônes support d'antennes de téléphonie mobile, excepté sur le château d'eau (parcelle n° 654 section D)
- les dépôts à ciel ouvert
- les carrières
- dans le secteur UBa, les ensembles d'habitations de plus de 2 logements, à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions à usage agricole
- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- dans le secteur UBa, les ensembles d'habitations de plus de 2 logements, sous réserve de leur raccordement au réseau public d'assainissement.
- Dans le secteur UBb, les constructions à caractère sanitaire, hospitalier et médical

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc .

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les voies en impasse devront avoir au minimum 6 mètres de largeur de plate-forme dont 5 mètres de largeur de chaussée.

Des accès communs doivent être aménagés sur les RD 15 et 23 pour des parcelles limitrophes en cas de division de propriété ou pour l'ensemble d'une opération (lotissements, ensembles d'habitations).

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols et donné dans les annexes sanitaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

Réseaux

Les réseaux sont, dans la mesure du possible, enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. Dans les lotissements et ensembles d'habitations, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de surface minimale si le terrain est raccordé au réseau d'assainissement. Dans le secteur UBa qui n'est pas raccordé au réseau d'assainissement, chaque terrain aura une superficie minimale de 2500 m².

Il n'est pas exigé de surface minimale pour l'aménagement, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire. Il n'est pas exigé de surface minimale pour la création d'annexes à l'habitation (abris de jardin, abris de voitures, piscines).

Dans le secteur UBa, en cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement, il n'est pas fixé de taille minimale du terrain..

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et 12 mètres de l'axe de la chaussée des autres voies existantes ou futures.

Des implantations autres que celles prévues au § 1 ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et à condition que soient respectées les règles de sécurité et que le règlement de lotissement le stipule.

Les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extension mesurées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant .

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des canaux.

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

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

Des implantations autres que celles définies au § 1 ci-dessus pourront être admises dans les cas suivants :

- la construction en limite séparative est possible, pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement) contigus ou non au bâtiment d'habitation, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage ; s'il existe un bâtiment sur la parcelle voisine d'une hauteur supérieure, le bâtiment à venir pourra s'aligner sur la hauteur de la construction contiguë existante
- l'extension mesurée de constructions existantes implantées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 est possible, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant

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

La distance minimum entre deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, est fixée à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'équipement public :

Non réglementé.

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser 6,50 mètres sous sablière.

Les constructions à usage d'activités ne devront pas dépasser 7,50 mètres sous sablière.

Dans le secteur UBb, la hauteur maximale sera de 9 mètres sous sablière.

ARTICLE UB 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de la toiture.

Les autres toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

En façade sur rue, les clôtures seront composées d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté de grillage, grille ou tout autre dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 1,60 mètre en façade sur rue et 1,80 mètre en limite séparative.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destiné à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées devront être traitées sur les deux faces.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Pour :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Constructions à usage d'habitation :
2 places de stationnement par logement. Dans les ensembles de plus de 10 logements, une des 2 places au minimum devra être intégrée au bâtiment en rez-de-chaussée ou en sous-sol.
- Constructions à usage de commerce :

 commerces de détail de type super ou hypermarché de surface de vente supérieure à 400 m² : 20 places par tranche de 100 m² de surface de vente

 autres commerces :
 5 places par tranche de 100 m² de surface de vente avec un minimum de 3 places
- Equipements hôteliers :
1 place de stationnement par chambre
- Constructions à usage d'activités :
1 place de stationnement par poste de travail

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

Sans objet

Espaces libres – Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes. Dans les ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il sera créé un espace collectif d'accompagnement soit minéral soit végétal. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m² par lot ou logement et d'un seul tenant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone, le C.O.S. est fixé à 0,25.

Dans le secteur UBa, le C.O.S. est fixé à 0,10. En cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement, le C.O.S. devient 0,25.

Dans le secteur UBb, le C.O.S est fixé à 0,70.

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux équipements publics.

Pour les constructions comportant des commerces, des services ou des activités, le C.O.S. est fixé à 0,50. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBa.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu d'habitations, de commerces et de bureaux. Elle n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes excepté celles énoncées à l'article 2 suivant :

- les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricoles
- les lotissements à usage d'activités
- les installations classées soumises à autorisation autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2 ci-après
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
- les terrains de camping ou de caravaning, et les habitations légères de loisir
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les remblais quelle que soit leur hauteur
- les dépôts à ciel ouvert
- les carrières
- les pylônes
- les antennes et les pylônes support d'antennes de téléphonie mobile
- les ensembles d'habitations de plus de 2 logements, à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes
- Les ensembles d'habitations de plus de 2 logements, sous réserve de leur raccordement au réseau public d'assainissement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc .

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les voies en impasse devront avoir au minimum 6 mètres de largeur de plate-forme dont 5 mètres de largeur de chaussée.

Des accès communs doivent être aménagés sur les RD 15 et 23 pour des parcelles limitrophes en cas de division de propriété ou pour l'ensemble d'une opération (lotissements, ensembles d'habitations).

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols et donné dans les annexes sanitaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

Réseaux

Les réseaux sont, dans la mesure du possible, enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, la superficie minimale du terrain doit être de 2500 m². Il n'est pas exigé de superficie minimale pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas création de logements nouveaux, pour les annexes (abris de jardin, piscines et abris de voitures).

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 12 mètres par rapport à l'axe de la chaussée des voies.

Des implantations autres que celles prévues au § 1 ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et à condition que soient respectées les règles de sécurité et que le règlement du lotissement le stipule.

Les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extension mesurées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant .

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des canaux.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Des implantations autres que celles définies au § 1 ci-dessus pourront être admises dans les cas suivants :

- la construction en limite séparative est possible, pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement) contigus ou non au bâtiment d'habitation, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage ; s'il existe un bâtiment sur la parcelle voisine d'une hauteur supérieure, le bâtiment à venir pourra s'aligner sur la hauteur de la construction contiguë existante
- l'extension mesurée de constructions existantes implantées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 est possible, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant

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

La distance minimum entre deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, est fixée à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'équipement public :
Non réglementé.

Les constructions ne devront pas dépasser 6,50 mètres sous sablière.

ARTICLE UC 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures.
Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de la toiture.

Les autres toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

En façade sur rue, les clôtures seront composées d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté de grillage, grille ou tout autre dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 1,60 mètre en façade sur rue et 1,80 mètre en limite séparative.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destiné à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées devront être traitées sur les deux faces.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Constructions à usage d'habitation :
2 places de stationnement par logement
- Equipements hôteliers :
1 place de stationnement par chambre
- Constructions à usage d'activités :
1 place de stationnement par poste de travail

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :
Néant

Espaces libres – Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone, le C.O.S. est fixé à 0,10.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes excepté celles énoncées à l'article 2 suivant :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation non liées aux activités
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
- les terrains de camping et de caravaning
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de ferrailles et de véhicules
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc .

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie.

L'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire aisément demi-tour.

Les voies en impasse devront avoir au minimum 6 mètres de largeur de plate-forme dont 5 mètres de largeur de chaussée.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols et donné dans les annexes sanitaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

Réseaux

Les réseaux sont, dans la mesure du possible, enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain devra présenter une superficie minimale de 2500 m².

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

La marge de reculement est de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 23.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie des unités foncières concernées.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions ne pourra pas dépasser 12 mètres en toit-terrasse ou sous sablière.

Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

Toutes les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Si la construction à usage d'habitation est indépendante du bâtiment d'activité, la toiture sera couverte en tuile avec une pente comprise entre 30 et 35 %.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- **Habitations** : 2 places de stationnement par logement
- **Commerces, bureaux** : Une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place par commerce ou par poste de travail,
- **Entrepôts, usines, établissements artisanaux** : Une place par poste de travail.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres doivent être aménagés, engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucun Coefficient d'Occupation du Sol n'est fixé dans cette zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à des terrains non équipés, non urbanisés situés en continuité des quartiers urbanisés. Elle comprend le secteur 1 AUa qui présentera une urbanisation plus aérée.

Destinées à une urbanisation à vocation d'habitat, ces zones ne pourront s'urbaniser que sous forme d'opérations d'ensemble d'un minimum d'un hectare.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes excepté celles énoncées à l'article 2 suivant :

- les constructions isolées
- les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricoles
- les lotissements à usage d'activités
- les installations classées soumises à autorisation autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2 ci-après
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
- les terrains de camping ou de caravaning, et les habitations légères de loisir
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les pylônes
- les antennes et pylônes support d'antennes de téléphonie mobile
- les dépôts à ciel ouvert
- les carrières

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- les lotissements et ensembles d'habitations à condition qu'ils portent sur une superficie minimale d'un hectare et qu'ils respectent les schémas d'orientation annexés au document.
- Les constructions à vocation principale d'habitat à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble d'un minimum d'un hectare et qu'elles respectent les schémas d'organisation de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc . Les caractéristiques techniques de la voirie devront au préalable faire l'objet de l'accord de l'autorité compétente.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les voies en impasse devront avoir au minimum 6 mètres de largeur de plate-forme dont 5 mètres de largeur de chaussée.

Des accès communs doivent être aménagés sur la RD 15 pour des parcelles limitrophes en cas de division de propriété ou pour l'ensemble d'une opération (lotissements, ensembles d'habitations).

Le principe des voies présenté dans les orientations d'aménagement devra être respecté et les liaisons assurées. Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

Réseaux

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et 12 mètres de l'axe de la chaussée des autres voies existantes ou futures.

Des implantations autres que celles prévues au § 1 ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et à condition que soient respectées les règles de sécurité et que le règlement du lotissement le stipule, avec un minimum de 3 mètres de la limite d'emprise.

Les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extension mesurées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant .

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des canaux.

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

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

Des implantations autres que celles définies au § 1 ci-dessus pourront être admises dans les cas suivants :

- la construction en limite séparative est possible, pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement) contigus ou non au bâtiment d'habitation, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage ; s'il existe un bâtiment sur la parcelle voisine d'une hauteur supérieure, le bâtiment à venir pourra s'aligner sur la hauteur de la construction contiguë existante
- l'extension mesurée de constructions existantes implantées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 est possible, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant

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

La distance minimum entre deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, est fixée à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'équipement public :
Non réglementé.

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser 6,50 mètres sous sablière

Les constructions à usage d'activités ne devront pas dépasser 7,50 mètres sous sablière.

ARTICLE 1AU 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures.
Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de la toiture.

Les autres toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

En façade sur rue, les clôtures seront composées d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté de grillage, grille ou tout autre dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 1,60 mètre en façade sur rue et 1,80 mètre en limite séparative.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées devront être traitées sur les deux faces.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Pour :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Constructions à usage d'habitation :
1 place de stationnement par logement

- Constructions à usage de commerce :

commerces de détail de type super ou hypermarché de surface de vente supérieure à 400 m² : 20 places par tranche de 100 m² de surface de vente

autres commerces :

5 places par tranche de 100 m² de surface de vente avec un minimum de 3 places

- Equipements hôteliers :
1 place de stationnement par chambre

- Constructions à usage d'activités :
1 place de stationnement par poste de travail

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

Sans objet

Espaces libres – Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes. Dans les ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il sera créé un espace collectif d'accompagnement soit minéral soit végétal. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m² par lot ou logement et d'un seul tenant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone, le C.O.S. est fixé à 0,20, excepté dans le secteur 1 AUa où le C.O.S est fixé à 0,15.

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux équipements publics.

Pour les constructions comportant des commerces, des services ou des activités, le C.O.S. est fixé à 0,50.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUf

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel. Elle devra être aménagée sous forme d'opérations d'ensemble d'un minimum d'un hectare.

En bordure de la RD 23 l'accès à cette zone devra être commun avec celui de la zone UF.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUf 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes excepté celles énoncées à l'article 2 suivant :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation non liées aux activités
- le stationnement des caravanes et mobil-homes
- les terrains de camping et de caravaning
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de ferrailles et de véhicules
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les constructions d'habitation autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 1AUf2 suivant.

ARTICLE 1AUf 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
- les constructions à usage d'activité à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble d'un minimum d'un hectare.
- les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUf 3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc .

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie.

L'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire aisément demi-tour.

Les voies en impasse devront avoir au minimum 6 mètres de largeur de plate-forme dont 5 mètres de largeur de chaussée.

L'accès sur la RD 23 sera commun à celui de la zone UF.

ARTICLE 1AUf 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols et donné dans les annexes sanitaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

Réseaux

Les réseaux sont, dans la mesure du possible, enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

ARTICLE 1AUf 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain devra présenter une superficie minimale de 2500 m².

ARTICLE 1AUf 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

La marge de reculement est de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 23.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUf 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie des unités foncières concernées.

ARTICLE 1AUf 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions ne pourra pas dépasser 12 mètres maximum.

Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE 1AUf 11 : ASPECT EXTERIEUR

Toutes les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Si la construction à usage d'habitation est indépendante du bâtiment d'activité, la toiture sera couverte en tuile avec une pente comprise entre 30 et 35 %.

ARTICLE 1AUf 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- **Habitations** : 2 places de stationnement par logement
- **Commerces, bureaux** : Une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place par commerce ou par poste de travail,
- **Entrepôts, usines, établissements artisanaux** : Une place par poste de travail.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres doivent être aménagés, engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucun Coefficient d'Occupation du Sol n'est fixé dans cette zone.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU & 2AUf

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est destinée à satisfaire les besoins à moyen et long termes en terrains urbanisables pour l'habitat, les commerces et les services.

Elle comprend le secteur 2AUe destiné à recevoir des équipements publics : équipements scolaires, sportifs, d'accueil de personnes âgées, etc....

La zone 2AUf est destinée à la création à moyen et long termes d'une zone d'activités artisanales et industrielles.

L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par modification du PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU & 2AUf 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : toutes constructions excepté les ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les constructions soumises à des conditions particulières à l'article 2 suivant.

ARTICLE 2AU & 2AUf 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, s'ils ne compromettent pas l'aménagement de la zone et sa cohérence d'ensemble, et si le niveau des équipements le permet :

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes
- les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU & 2AUf 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU & 2AUf 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU & 2AUf 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU & 2AUf 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'aménagements et d'extensions mesurées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

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

En cas d'aménagement ou d'extension, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU & 2AUf 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU & 2AUf 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les extensions ou aménagements doivent être réalisés en respectant une hauteur au plus égale à celle des constructions existantes

ARTICLE 2AU & 2AUf 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes doit être réalisé dans le respect de leur caractère architectural et en harmonie avec leur environnement paysager.

ARTICLE 2AU & 2AUf 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU & 2AUf 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU & 2AUf 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale. Les zones agricoles accueillent les constructions liées à cette activité.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes excepté celles énoncées à l'article 2 suivant :

- les constructions d'habitation autres que celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions à usage :
 - de commerce et d'artisanat
 - de bureaux et de services
 - industriel
 - d'entrepôts
- les lotissements
- les caravanes isolées, mobil homes et habitations légères de loisirs
- les terrains de camping et de caravaning
- les installations classées autres que celles liées à l'agriculture
- les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage.

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

- les constructions et extensions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et implantées à proximité immédiate d'un siège d'exploitation agricole en activité
- le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial désignés sur les documents graphiques par une étoile, à condition :
 - que le bâtiment soit desservi par les réseaux
 - que ce changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments agricoles en habitations ou en construction à usage hôtelier ou de restauration
- les installations classées liées et nécessaires à l'exploitation agricole

- les affouillements du sol liés à l'activité agricole
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient implantées à proximité d'un siège d'exploitation en activité
- les annexes des constructions existantes : abris de jardin, garages, piscines.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout nouvel accès direct sur la RD 28 est interdit.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

L'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental.

Pour les constructions nécessitant la mise en place de dispositifs d'assainissement, une expertise hydrogéologique sera requise.

Réseaux

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de marge de recul mentionnée au document graphique aucune construction ne devra être implantée à une distance inférieure à :

- 25 mètres de l'axe de la RD 28 pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 mètres de l'axe de la RD 28 pour les autres constructions,

- 12 mètres de l'axe des autres voies pour l'ensemble des constructions.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égales à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les extensions et l'aménagement des constructions existantes pourront être édifiés avec le même recul que le bâtiment existant.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 6,50 mètres sous sablière.

ARTICLE A 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures.
Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de la toiture.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère rural, doivent être préservés.

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1,7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle sur la commune. Elle distingue plusieurs secteurs :

- *un secteur N inconstructible qui correspond à des zones de risque ou de protection stricte des paysages et des masses boisées.*
- *un secteur Nh correspondant à de l'habitat diffus, dans des zones faiblement équipées, pour lesquelles l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisés.*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations sauf les ouvrages d'intérêt général, de services publics et les reconstructions après sinistre, les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 ci-après.
- les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au document graphique.
- Les changements à usage de bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière ou à usage d'entrepôt.

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et sous réserve d'équipements suffisants :

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, à condition de ne pas excéder 30 % de la surface hors-œuvre nette existante à la date d'approbation du P.L.U.,
- les aires de stationnement, les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
- le changement de destination des constructions existantes, sauf pour les cas prévus à l'article N1,
- les annexes des habitations existantes : abris de jardin, garages, piscines

Dans le secteur inondable du TOUCH tel que repéré par la trame en tirets sur le document graphique, ne sont autorisés que :

- les extensions mesurées, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes, sous réserve des conditions suivantes :
 - le niveau de plancher bas est au-dessus du niveau des PHEC (plus hautes eaux connues) ; en cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau-refuge au-dessus des PHEC d'au moins 20 m² de SHON
 - aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation
 - les réseaux et les équipements sont mis hors d'eau
 - un niveau-refuge dont le plancher est situé au-dessus des PHEC existe
- la construction d'installations nécessaires à des équipements publics ou à des exploitations agricoles.

Dans toute la zone inondable, les sous-sols sont interdits.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

L'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions nécessitant la mise en place de dispositifs d'assainissement, une expertise hydrogéologique sera requise.

Réseaux

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de marge de recul mentionnée au document graphique, les extensions des constructions existantes et les réalisations d'annexes à ces constructions ne devront être implantées à une distance inférieure à :

- 25 mètres de l'axe de la RD 28 pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 mètres de l'axe de la RD 28 pour les autres constructions,
- 12 mètres de l'axe des autres voies pour l'ensemble des constructions.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les extensions et l'aménagement des constructions existantes pourront être édifiés avec le même recul que le bâtiment existant, y compris en limites séparatives.

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

Néant.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser 6,50 mètres sous sablière.

ARTICLE N 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de la toiture.

Dans la zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère rural, doivent être préservés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.