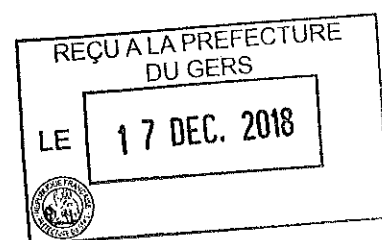


# Plan Local d'Urbanisme


Commune de Montaut-les-Créneaux  
Département du Gers

## REGLEMENT



## Modification simplifiée n°3

Délibération du	Consultation publique		Approuvée le
	Du	Au	
17/09/2018	01/10/2018	30/10/2018	14/12/2018

A handwritten signature in black ink is written over the bottom right portion of the table, specifically over the date "14/12/2018" and extending into the empty space to its right.

## SOMMAIRE

### I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone U .....	p 4
Comprenant les sous-secteurs Ua, Ub, Uc	
Comprenant le sous-secteur UL .....	p 9
Comprenant le sous-secteur UX .....	p 13

### II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone AU, .....	p 18
Dispositions applicables à la zone AU0 .....	p 23

### III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Dispositions applicables à la zone A .....	p 26
Comprenant les sous-secteurs A1, Ae, Ax, Ap	
Dispositions applicables à la zone N .....	p 31
Comprenant les sous-secteurs Nr, Nb	

### IV – DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures .....	p 35
Définition des annexes .....	p 35

**I**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **ARTICLE U - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- Les parcs d'attractions.
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole et forestière
- Les constructions à usage d'entrepôt hormis celles autorisées dans l'article 2
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol, hormis ceux nécessaires aux permis de construire.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations classées hormis celles autorisées dans l'article 2

### **ARTICLE U - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières:

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Toutes les constructions auront un usage compatible avec les habitations des zones U.
- Toutes les constructions devant être démolies seront soumises à l'obtention du permis de démolir.
- Les clôtures seront soumises à autorisation.

### **ARTICLE U - 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

## 2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3,50 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m ; ainsi qu'à l'approche des engins de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse devront permettre un retournement adapté au trafic, hormis les voies situées dans le bourg historique médiéval.

## ARTICLE U - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1) Eau potable

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

### 2) Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. Pour les usages autres que l'habitation (restauration, artisanat, garage ...) il pourra être demandé la mise en place d'un pré traitement ( débourbeur, dégraisseur ...) avant tout raccordement au réseau collectif d'assainissement et conformément avec l'accord du gestionnaire de ce réseau.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

#### b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels que leur réalisation garantit l'écoulement des eaux pluviales sans gêne pour le voisinage.

Il pourra être prévu une cuve de rétention pour retenir les eaux de pluie.

### 3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## ARTICLE U - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE U - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

### Zone Ua

1 - Pour les voies communales et départementales existantes et à créer les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé ;

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées

- Soit pour ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics, ou pour des raisons techniques autres.
- Soit si cet alignement ne peut être défini ou lorsque la forme ou la situation de la parcelle et des constructions existantes et voisines ne permettent pas cette implantation.

### Zone Ub et Uc

- Pour les voies communales existantes et à créer les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 2 mètres par rapport aux emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé.
- Pour les voies départementales existantes et à créer les constructions doivent être implantées en retrait de la façade donnant sur la voie, à une distance **minimale de 10 mètres par rapport aux emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé.**
- Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

## ARTICLE U - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Zone Ua

Les constructions doivent être implantées sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales).

### Zone Ub et Uc

Une des façades doit être implantée sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou a une distance **minimale de 2 mètres**. L'autre façade est libre sans jamais être inférieure à 2 mètres.

## ARTICLE U - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

## ARTICLE U - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE U - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant travaux) jusqu'à la sablière. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.

### **Zone Ua**

La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à **8 mètres**.

La hauteur des annexes à l'habitation n'excédera pas 3 mètres à la sablière. Etant considéré comme annexe toutes constructions liées à l'usage de l'habitation (garage etc...).

### **Zone Ub, Uc**

La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 6,5 mètres.

La hauteur des annexes à l'habitation n'excédera pas 3 mètres à la sablière.

## ARTICLE U - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer à l'environnement immédiat au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

### **Façades**

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

Les façades pourront avoir une coloration en une ou deux teintes. Toute couleur pourra être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou si elle traduit une dysharmonie.

Les constructions et installations liées à la climatisation (PAC) ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. Elles seront constituées soit :

D'une haie vive (composée de plusieurs essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat hormis les essences mono-spécifique résineux - cyprès, leylandis, thuyas) ou

D'un grillage simple doublé ou non d'une haie vive, ou

D'un mur en bois, brique, pierre ou matériaux enduit. Il pourra être surmonté d'un grillage simple.

Dans tous les cas, il y aura une harmonie entre tous les éléments qui composent la clôture (poteaux, portails..).

Dans tous les cas la clôture n'excédera pas 1,4 mètre de hauteur.

Sont interdits :

- les haies constituées uniquement d'essences à feuillage persistant,

- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,

## **ARTICLE U - 12 - STATIONNEMENT**

**Zone Ua** : non réglementé

### **Zone Ub, Uc**

Pour chaque construction, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et doit être de deux voitures minimum.

Dans l'espace public, il doit correspondre aux besoins de la fréquentation du public admis dans la zone.

## **ARTICLE U - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces réservés aux circulations et stationnements.
- Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies mono-spécifique sont interdites quand elles sont vues depuis les espaces publics.

## **ARTICLE U - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## **ARTICLE U - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique.

## **ARTICLE U - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Prévoir les équipements qui permettront le raccordement au réseau électronique quand il sera présent.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

### **ARTICLE UL - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol **autres que**
  - o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - o Les constructions nécessaires :
    - A l'usage de loisirs et de sport
    - Au fonctionnement de gardiennage et/ou pour la maintenance des installations sportives et de loisir de la zone.

### **ARTICLE UL - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation strictement limitées au gardiennage et à la maintenance des équipements de la zone.
- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la future zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

### **ARTICLE UL - 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

#### **2) Voirie**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : une chaussée minimale de 3,50 m.

D'autre part, seules les voies desservant les zones dont le nombre de lots est inférieurs ou égal à six lots, pourront être desservies en impasse. Dans ce cas un aménagement dans la partie terminale devra être à assurer pour le retournement de tous types de véhicules.

### **Article UL - 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Eau potable**

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

## 2) Assainissement

### a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

### b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

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 de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## **ARTICLE UL - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL - 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Pour les voies communales et départementales existantes et à créer les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé.

## **ARTICLE UL - 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- au minimum à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

## **ARTICLE UL - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE UL - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **Article UL – 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit (ou acrotère) et n'excédera pas 8 m.

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, l'autorisation de construire à une hauteur différente pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

## **Article UL – 11 ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

## **Article UL - 12 - STATIONNEMENT**

Il doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

## **Article UL - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces réservés aux circulations et stationnements.
- Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies mono-spécifique de résineux seront à proscrire quand ils seront vus depuis les espaces publics.

## **ARTICLE UL - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

**ARTICLE UL - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique.

**ARTICLE UL - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Prévoir les équipements qui permettront de mettre le raccordement au réseau électronique quand il sera présent.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

### **ARTICLE UX - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les parcs d'attractions
- Les affouillements et exhaussements du sol, hormis ceux nécessaire au permis de construire.
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les bâtiments agricoles

### **ARTICLE UX – 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UX – 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 2) Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plateforme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

### **ARTICLE UX – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Eau potable

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

#### 2) Assainissement

##### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire quand il existe en respectant les caractéristiques du réseau.

Les eaux usées liées à l'activité doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau public (quand il existe).

En l'absence d'un tel réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et à ce que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales public est obligatoire lorsqu'il existe. Le raccordement des eaux résiduaires industrielles ou assimilées une fois traitées.

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 de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La récupération des eaux pluviales par le porteur de projet sera recherchée afin de se prémunir des éventuels impacts de l'imperméabilisation des sols sur l'espace public et également de diminuer la consommation d'eau.

#### **ARTICLE UX - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'application des préconisations du schéma communal d'assainissement.

#### **ARTICLE UX - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions devront être édifiées:

- à 4 m au minimum de la limite de l'espace public.

#### **ARTICLE UX - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation ne pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une des limites séparatives
- soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

#### **ARTICLE UX - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE UX - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## ARTICLE UX - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit et n'excédera pas 9 m. Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

## ARTICLE UX - 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Néanmoins, la recherche architecturale pourra être autorisée et favorisée, particulièrement sur les nouveaux quartiers.

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin. Dans le cas particulier d'une recherche architecturale, la demande pourra être étudiée au cas par cas.

### ***Quelques grands principes applicables***

Façades:

- Les façades pourront avoir une coloration en une ou deux teintes.

Toute couleur pourra être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou si elle traduit une dysharmonie.

- Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés. Les enduits seront de teinte de terre locale. La présence de couleur pastel pourra être autorisée.

Toitures.

- Les couvertures en matériau tel que le Fibrociment non teinté sont interdites.

Clôtures

- Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. Elles seront constituées soit :

- d'une haie vive, (composée de plusieurs essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat hormis les essences mono-spécifique résineux).

- D'un treillage métallique simple de couleur vert foncé, le tout pris dans une végétation arbustive d'essence champêtre. Les essences mono-spécifique de résineux (cyprès, leylandis, thuyas) sont proscrites.

- D'un grillage simple doublé ou non d'une haie vive, ou

- D'un mur en bois, brique, pierre ou matériaux enduit. Il pourra être surmonté d'un grillage simple.

- Dans tous les cas, il y aura une harmonie entre tous les éléments qui composent la clôture (poteaux, portails ..).

Dans tous les cas la clôture n'excédera pas 1,6 mètre de hauteur.

Sont interdits :

- les haies constituées uniquement d'essences à feuillage persistant,
- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,

#### **ARTICLE UX - 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour les constructions ou installations pouvant remettre en cause le bon fonctionnement du parc de stationnement public, il sera exigé que ce stationnement soit assuré en dehors des voies publiques et qu'il corresponde aux besoins.

#### **ARTICLE UX - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

- Les plantations de feuillus existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le cas de constructions neuves, il sera planté au minimum de un à cinq arbres de hautes tiges.

- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou d'opérations groupées, les aires de stationnement doivent être plantées de manière à masquer les véhicules.
- Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies d'essences mono-spécifique de résineux sont proscrites dans les espaces publics et dans le privé quand elles sont visibles.

#### **ARTICLE UX - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

#### **ARTICLE UX - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique.

#### **ARTICLE UX - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.**

Prévoir les équipements qui permettront de mettre le raccordement au réseau électronique quand il sera présent.



## II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

### **ARTICLE AU - 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits dans les zones AU :

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les caravanes isolées
- Les parcs d'attractions
- Les constructions industrielles
- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves et des matériaux de toutes sortes
- Les affouillements et exhaussements du sol hormis ceux nécessaires aux permis de construire.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations classées hormis celle autorisées dans l'article 2
- Les entrepôts hormis ceux autorisées dans l'article 2

### **ARTICLE AU - 2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le présent PLU.

L'urbanisation des zones AU sera autorisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, sauf « Au village », où les parcelles cadastrées section AC N° 63 et 64 pourront être aménagées de manière dissociée.

L'urbanisation devra se dérouler suivant la hiérarchisation suivante :

- La zone AU1 est constructible immédiatement sous réserve de la présence des réseaux en capacité suffisante.

Les deux quartiers de « Lassalle » seront ouverts à l'urbanisation uniquement lorsque le réseau d'assainissement collectif sera créé.

- La zone AU2 sera ouverte à l'urbanisation lorsque 50 % des permis de construire de la zone AU1 auront été délivrés et sous réserve de la présence des réseaux en capacité suffisante.

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la future zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation.

- Les constructions à usages d'entrepôts ne sont admises que si elles sont directement liées aux commerces existants dans la zone et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement ne sont pas incompatibles avec l'habitat.

- Les clôtures seront soumises à autorisation.

## **ARTICLE AU - 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Hormis les édicules nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics les règles s'appliquent de la façon suivante :

### **1) Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune impasse ne sera autorisée hormis pour des raccordements futurs. Le retournement sera conforme aux règles en vigueur et à la taille de l'opération.

### **2) Voirie**

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m ; ainsi qu'à l'approche des engins de collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE AU - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1) Eau potable**

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

### **2) Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe. Pour les usages autres que l'habitation (restauration, artisanat, garage...) il pourra être demandé la mise en place d'un pré traitement (débourbeur, dégraisseur...) avant tout raccordement au réseau collectif d'assainissement et conformément avec l'accord du gestionnaire de ce réseau.

#### **b) Eaux pluviales**

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur sans gêne pour les voisins.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels que leur réalisation garantisse l'écoulement des eaux pluviales.

### **3) Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des

paysages.

#### **ARTICLE AU - 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **ARTICLE AU - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Dans le cas d'un lotissement, où dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ne doivent pas être appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot issu de la division.

Pour toutes les voies existantes ou à créer la distance entre un point de la façade des constructions et de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, **doit être au minimum de 3 mètres.**

**Les annexes auront une implantation libre.**

#### **ARTICLE AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ne doivent pas être appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot issu de la division.

Les constructions doivent être implantées :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales)
- . **Ou au minimum à 3 mètres des limites latérales**

**Les annexes auront une implantation libre.**

#### **ARTICLE AU - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## ARTICLE AU - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à la sablière. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.
- La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 8 mètres.
- La hauteur des annexes à l'habitation séparées du corps principal n'excédera pas 3 mètres à la sablière.

## ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie.

Néanmoins la recherche architecturale pourra être autorisée et favorisée.

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin. Dans le cas particulier d'une recherche architecturale, la demande pourra être étudiée au cas par cas.

### *Quelques grands principes applicables*

#### **Façades**

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

Les façades pourront avoir une coloration en une ou deux teintes. Toute couleur pourra être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou si elle traduit une dysharmonie.

Les constructions et installations liées à la climatisation (PAC) ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

#### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. Elles seront constituées soit :

D'une haie vive (composée de plusieurs essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat hormis les essences mono-spécifique résineux - cyprès, leylandis, thuyas) ou

D'un grillage simple doublé ou non d'une haie vive, ou

D'un mur en bois, brique, pierre ou matériaux enduit. Il pourra être surmonté d'un grillage simple.

Dans tous les cas, il y aura une harmonie entre tous les éléments qui composent la clôture (poteaux, portails ..).

Dans tous les cas la clôture n'excédera pas 1,4 mètre de hauteur.

Sont interdits :

- les haies constituées uniquement d'essences à feuillage persistant,
- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,

#### **ARTICLE AU - 12 - STATIONNEMENT**

Pour chaque construction, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre au programme. Il sera de deux voitures minimum par logement. Dans l'espace public, il doit correspondre aux besoins de la fréquentation du public admis dans la zone.

#### **ARTICLE AU -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins 2 arbres. Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies mono-spécifique de résineux seront à proscrire quand ils seront vus depuis les espaces publics.

#### **ARTICLE AU - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique.

#### **ARTICLE AU - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Prévoir les équipements qui permettront de mettre le raccordement au réseau électronique quand il sera présent.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

#### **ARTICLE AU0 – 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Tout type de constructions est interdit hormis celle autorisées à l'article 2.

#### **ARTICLE AU0 - 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif est autorisée  
L'ouverture à l'urbanisation est conditionné à la modification ou la révision du PLU.

#### **ARTICLE AU0 - 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

*Non réglementé*

#### **ARTICLE AU0 - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

*Non réglementé*

#### **ARTICLE AU0 - 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

*Non réglementé*

#### **ARTICLE AU0 - 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé.
- soit de telle façon qu'un point de la construction soit au maximum à 6 m de l'emprise publique ou de la limite de l'emplacement réservé.

#### **ARTICLE AU0 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer sur une seule voie.

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales)
- ou
- au minimum à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

**ARTICLE AU0 - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

*Non réglementé*

**ARTICLE AU0 - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Non réglementé*

**ARTICLE AU0 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Non réglementé*

**ARTICLE AU0 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

*Non réglementé*

**ARTICLE AU0 - 12 - STATIONNEMENT**

*Non réglementé*

**ARTICLE AU0 -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

*Non réglementé*

**ARTICLE AU0 -14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Non réglementé*

**ARTICLE AU0 - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

*Non réglementé*

**ARTICLE AU0 - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.**

*Non réglementé*



III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### ARTICLE A - 1 -TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions et utilisation du sol est interdit à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

### ARTICLE A - 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans la zone A

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et extension à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (sauf contraintes topographiques ou réglementaires) à une distance inférieure ou égale à 50 mètres.

Dans la zone Ap, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions existantes pourront être réhabilitées sans extension et en respectent l'architecture de l'édifice et ses abords, en prenant en compte les contraintes liées à l'activité agricole et dans le cadre des règles liées à l'inondabilité quand c'est le cas.

Dans les zones Ae :

- Des constructions et installations nécessaires et liés à l'activité agricole.
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Des constructions et des extensions

L'extension des constructions existantes sera de :

- 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU
- 30% d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont la l'emprise au sol ou égale à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 100 m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination des constructions, au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, est autorisé sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole. Les changements de destination pourront l'être pour de l'habitat, de l'hébergement hôtelier, du commerces, des services, de l'artisanat.
- Des annexes liées à l'habitation des constructions existantes et les piscines.

Dans les zones **A1** :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Des constructions et des extensions

L'extension des constructions existantes sera de :

- 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU
- 30% d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont la l'emprise au sol ou égale à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 100 m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination des constructions, au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, est autorisé. Les changements de destination pourront l'être pour de l'habitat, de l'hébergement hôtelier, du commerces, des services, de l'artisanat.
- Des annexes liées à l'habitation des constructions existantes et les piscines.

Dans les zones **Ax** :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Des constructions et des extensions liées à l'activité artisanale présente sur le site.

L'extension des constructions existantes sera de :

- 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU
- 30% d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont la l'emprise au sol ou égale à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 100 m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination des constructions, au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, est autorisé. Les changements de destination pourront l'être pour de l'habitat, de l'hébergement hôtelier, du commerces, des services, de l'artisanat.
- Des annexes liées à l'habitation des constructions existantes et les piscines.

## ARTICLE A - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

#### **ARTICLE A - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

**1) Eau potable**

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

**2) Assainissement**

**a) Eaux usées**

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

**b) Eaux pluviales**

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe. 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 de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **ARTICLE A - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

**Dans la zone A**

La distance par rapport à l'espace public sera de 2 mètres minimum.

**Dans les Zones A1 , Ae et Ax**

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet et une distance de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

**Dans la zone A**

- La distance par rapport aux limites séparatives sera de 2 mètres minimum.

**Dans les Zones A1 , Ae et Ax** Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet.

## **ARTICLE A - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

### **Dans la zone A**

Les constructions ne doivent pas être à plus de 50 mètres des constructions existantes, sauf pour la création de bâtiment nécessaire à la création d'un nouveau siège d'exploitation agricole. Une dérogation sera possible : dans le cas d'une réglementation de distance sanitaire entre bâtiment, d'une topographie très forte ou de la présence d'un arbres remarquable.

## **ARTICLE A - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE A - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dans la Zone A** La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à la sablière. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur ne devra pas dépasser 9 m pour les constructions nécessaires à l'activité agricole.

### **Dans les Zone A1 , Ae et Ax**

La hauteur ne devra pas dépasser 8 m.

## **ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site. La spécificité des programmes des bâtiments sera prise en compte.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Les terrassements devront être minimum pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale.

## **ARTICLE A - 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins de la fréquentation du public admis dans la zone.

## **ARTICLE A -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Certaines haies sont préservées au titre de l'article 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

**ARTICLE A - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

**ARTICLE A - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergie.

**ARTICLE A - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **ARTICLE N - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Toutes constructions et utilisation du sol est interdit à l'exception de celles autorisées à l'article N2.

### **ARTICLE N - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur **Nr**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les installations de pompage liées aux besoins de l'agriculture sont autorisées.

Dans la zone **Nb**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les haies identifiées au titre de l'article L123-1-5 sont protégées et pourront évoluer sur demande ( déclaration préalable) pour créer des passages au maximum de 4 mètres.

### **ARTICLE N - 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

### **ARTICLE N - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 1) Eau potable

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

#### 2) Assainissement

##### a) Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe.

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 de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **ARTICLE N - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum de l'espace public, hormis pour les constructions nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE N - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

#### **ARTICLE N - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

#### **ARTICLE N - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE N - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé



## **ARTICLE N - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site. Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage. Les terrassements devront être minimum pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale.

## **ARTICLE N - 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé

## **ARTICLE N -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies d'essences mono-spécifique résineux sont proscrites.
- Certaines haies sont préservées au titre de l'article 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE N - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## **ARTICLE N - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

## **ARTICLE N - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé

IV  
DISPOSITIONS GENERALES

## **ARTICLE 1 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les clôtures ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

## **ARTICLE 2 – DEFINITION DES ANNEXES**

Sont considérées comme annexes, toute construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels,...

