

Plan local d'urbanisme

**Commune de
Laurabuc**

Règlement écrit

**COMMUNE DE
LAURABUC**
Laurabuc



SOMMAIRE

TITRE I.	DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	3
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE REGLEMENT ECRIT	4
CHAPITRE 2.	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2	6
TITRE II.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES EN UA	9
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLES EN SECTEUR UB	16
TITRE III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	23
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES EN SECTEUR 1AU	24
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLES EN SECTEUR 1AUP	30
TITRE IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	35
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES EN SECTEUR A	36
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLES EN SECTEUR AP	43
TITRE V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .	49
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES EN SECTEURS N	50

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES


CHAPITRE 1. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement écrit

1. Eléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables, les corridors écologiques identifiés sur le document graphique en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée. Les éléments sont repérés au règlement graphique par les symboles suivants :


 Protection des haies et alignements d'arbres

 Protection des ripisylves

2. Eléments de bâtis, paysagers et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés au règlement graphique en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les éléments sont repérés au règlement graphique par les symboles suivants :


 Patrimoine protégé au titre art L 151-19 du CU

3. Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés au règlement graphique par les symboles suivants :

 Emplacements réservés

4. Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme

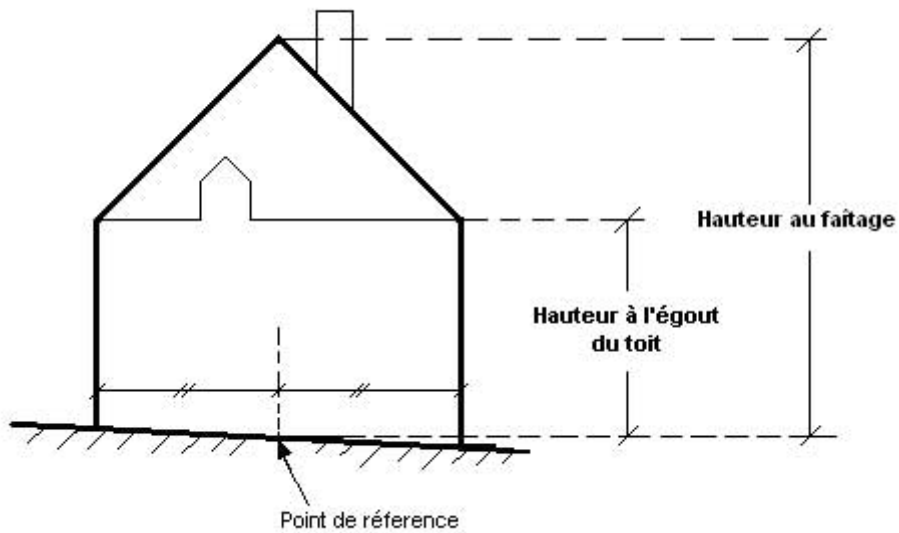
Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au

secteur. Les OAP sont repérées au règlement graphique par les symboles suivants :

 OAP

5. Définition du mode de calcul de la hauteur des bâtiments

La hauteur des bâtiments est calculée selon les principes suivants.



CHAPITRE 2. Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme règlementées aux articles 1 et 2

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- la destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- la destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et autres hébergements touristiques , cinéma ;
- la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à règlementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux nouveaux ont pour objet de rendre la construction existante plus conforme aux dispositions réglementaires méconnus pour les constructions édifiées d'après un permis de construire ;

-
- les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
 - les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine est dite « zone U »

« Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Elle est constituée de 2 secteurs :

- le secteur UA,
- le secteur UB,

CHAPITRE 1. Dispositions applicables en UA

Caractère du secteur UA

Le secteur UA correspond au tissu urbain ancien de la commune. C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir des équipements collectifs et des activités qui contribuent à la vie des habitants du bourg et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions des constructions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hôtels, autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau		X	

	Centre de congrès et d'exposition.		X	
--	------------------------------------	--	---	--

Conditions éventuelles des autorisations

Artisanat et commerce de détail :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Entrepôt :

- que la surface plancher n'excède pas les 200m²
- que la création de l'entrepôt soit liée à l'activité autorisée

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur le terrain et dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions (hors annexes) /conditions d'alignement

Le long des voies publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux (sauf les annexes) doivent s'implanter à l'alignement des voies sauf incohérence avec les bâtiments non implantés à l'alignement.

Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés au moins sur une limite latérale.

Pour les annexes : les annexes peuvent être implantées sur une limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

Implantation zones de cours d'eau

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées en respectant les conditions suivantes : un retrait inconstructible de 3 mètres doit être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1km², un retrait de 7 mètres doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1km².

b. Aspects extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement recouverts sans délai.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs

Les éléments techniques liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée et non visible de la rue.

Les façades

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, enduits, corniches ...).

Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement).

Les couleurs des façades respecteront les couleurs traditionnelles, d'aspect sable locaux.

Les menuiseries

Les couleurs des menuiseries sont en harmonie avec les couleurs de la façade.

Les toitures

Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. La surface de la toiture-terrasse ne peut excéder 30% de la surface de toiture.

Les couvertures des constructions nouvelles dont la toiture est à pente sont de type tuiles canal ou similaire. Les tuiles sont d'aspect vieilles ou vieilles uniquement, couleur terre cuite.

La pente des toitures n'excède pas les 35 %.

Pour les annexes : Les toits plats sont autorisés sur la totalité de la toiture. Les toitures de type bac acier sont autorisées à condition d'une bonne intégration dans l'environnement urbain. Les finitions sont mates, les couleurs blanches sont interdites.

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile peuvent être composée d'un mur plein de 60 cm de haut maximum surmonté d'un grillage ouvert et ou de végétation. La hauteur maximale de 1,4 mètre.

Clôtures implantées le long des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

c. Dimensions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 100 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions nécessaires aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).

La hauteur maximale est de R+1 à l'égout du toit.

La hauteur maximale au faitage est de 8 m.

La hauteur maximale des **annexes** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

d. Eléments remarquables/architecture

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés doivent être conservés.

2. Stationnement

a. Véhicules motorisés

Les conditions de stationnement ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Constructions à destination d'habitation

Destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
Habitation (logement et hébergement).	Jusqu' à 80m ² 2 places par logement, 3 places au-delà.
Règles spécifiques pour : les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement

Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée (maximum 30% de la surface plancher) d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

Constructions à destination de commerce et activités de service

Destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Artisanat, commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Activités de service	1 place par tranche de 30m ² de surface de plancher
Hôtels, autres hébergements touristiques	0,5 place par chambre
Bureau	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Cinéma	En fonction d'une étude de besoin
Entrepôt	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

Les dessertes ; accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 3 mètres.

b. Réseau d'eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire dès lors que la construction l'exige.

c. Réseau d'assainissement et de collecte des eaux de pluie

Tous les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

d. Réseau électrique

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

e. Réseau télécommunication

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

f. Déchets tri sélectif

Toute construction et installation doit être dotée de locaux et/ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères sur sa parcelle, y compris pour la collecte sélective si elle existe.

Dans le cas d'une opération particulière pour laquelle des containers privés complémentaires au dispositif communal seraient nécessaires, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés, et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques s'ils ne sont pas intégrés à la construction.

CHAPITRE 2. Dispositions applicables en secteur UB

Caractère du secteur UB

Le secteur UB correspond au tissu urbain moins dense. C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat, de services et d'activités urbaines.

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions des constructions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hôtels, autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition.		X	

Conditions éventuelles des autorisations

Artisanat et commerce de détail :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Entrepôt :

- que la surface plancher n'excède pas les 200m²
- que la création de l'entrepôt soit liée à l'activité autorisée

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur le terrain et dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Le long des voies publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à l'alignement des voies ou avec un retrait de 5 m maximum.

Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés sur une limite séparative ou à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$).

Ces règles d'implantations ne s'appliquent pas aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Implantation zones de cours d'eau

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées en respectant les conditions suivantes : un retrait inconstructible de 3 mètres doit être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1km², un retrait de 7 mètres doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1km².

b. Aspects extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement être recouverts sans délai.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs

Les éléments techniques liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée et non visible de la rue.

Les façades

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, enduits, corniches ...).

Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement).

Les couleurs des façades respecteront les couleurs traditionnelles, d'aspect sable locaux.

Les menuiseries

Les couleurs des menuiseries sont en harmonie avec les couleurs de la façade.

Les toitures

Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. La surface de la toiture-terrasse ne peut excéder 30% de la surface de toiture.

Les couvertures des constructions nouvelles dont la toiture est à pente sont de type tuiles canal ou similaire. Les tuiles sont d'aspect vieilles ou vieilles uniquement, couleur terre cuite.

La pente des toitures n'excède pas les 35 %.

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile peuvent être composée d'un mur plein de 60 cm de haut maximum surmonté d'un grillage ouvert et ou de végétation. La hauteur maximale de 1,4 mètre.

Clôtures implantées le long des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

c. Dimensions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions nécessaires aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).

La hauteur maximale est de R+1 à l'égout du toit.

La hauteur maximale au faitage est de 8 m.

La hauteur maximale des **annexes** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

Trame de hauteur

La hauteur maximale des bâtiments est de 3,5m à l'égout du toit.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

d. Eléments remarquables/architecture

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés doivent être conservés.

e. Performances énergétiques et environnementales

Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

30 % de la surface non bâtie doit être végétalisée en privilégiant les essences locales dont 50% en pleine terre.

Plantations :

Un arbre minimum pour les parcelles de plus de 250 m².

2. Stationnement

a. Véhicules motorisés

Les conditions de stationnement ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Constructions à destination d'habitation

Destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
Habitation (logement et hébergement).	Jusqu' à 80m ² 2 places par logement, 3 places au-delà.
Règles spécifiques pour : les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement

Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée (maximum 30% de la surface plancher) d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

Constructions à destination de commerce et activités de service

Destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Artisanat, commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Activités de service	1 place par tranche de 30m ² de surface de plancher
Hôtels, autres hébergements touristiques	0,5 place par chambre
Bureau	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Cinéma	En fonction d'une étude de besoin
Entrepôt	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

Les dessertes ; accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 3 mètres.

b. Réseau d'eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire dès lors que la construction l'exige.

c. Réseau d'assainissement et de collecte des eaux de pluie

Tous les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

d. Réseau électrique

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

e. Réseau télécommunication

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

f. Déchets tri sélectif

Toute construction et installation doit être dotée de locaux et/ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères sur sa parcelle, y compris pour la collecte sélective si elle existe. Dans le cas d'une opération particulière pour laquelle des containers privés complémentaires au dispositif communal seraient nécessaires, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés, et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques s'ils ne sont pas intégrés à la construction.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone à urbaniser est dite « zone AU »

Elle correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est constituée du secteur 1AU et 1AUP

CHAPITRE 1. Dispositions applicables en secteur 1AU

Caractère du secteur 1AU

Le secteur 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AU est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions des constructions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)			X
	Hôtels, autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition.		X	

Conditions éventuelles des autorisations

L'opération d'urbanisation doit être réalisée sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble du secteur couvert par une OAP.

Artisanat et commerce de détail :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Activité de services

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Entrepôt :

- que la surface plancher n'excède pas les 200m²
- que la création de l'entrepôt soit liée à l'activité autorisée

Bureau

- que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur le terrain et dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à 3 m minimum de l'alignement des voies.

Limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés sur une limite séparative soit en retrait dont le retrait est de 3 m minimum.

Ces règles d'implantations ne s'appliquent pas aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Implantation zones de cours d'eau

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées en respectant les conditions suivantes : un retrait inconstructible de 3 mètres doit être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1km², un retrait de 7 mètres doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1km².

b. Aspects extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement recouverts sans délai.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien les constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée.

Les remblais

Les remblais sont inférieurs à 60 cm.

Les façades

Les couleurs des façades respecteront les couleurs traditionnelles.

Les menuiseries

Les couleurs des menuiseries sont en harmonie avec les couleurs de la façade.

Les toitures

Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Les couvertures des constructions nouvelles sont de type tuiles canal ou similaire. Les tuiles sont d'aspect vieilles ou vieilles uniquement, couleur terre cuite.

Les toitures terrasse ne pourront excéder les 30% de la surface couverte.

La pente des toitures n'excède pas les 35 %.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile peuvent être composée d'un mur plein de 0,6 m de haut maximum surmonté d'un grillage ouvert et ou de végétation. La hauteur est de 1,4 m maximum.

Clôtures implantées le long des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Les murs des clôtures devront être enduits.

c. Dimensions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions nécessaires aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).

La hauteur maximale est de R+1 à l'égout du toit.

La hauteur maximale au faitage est de 8 m.

La hauteur maximale des **annexes** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

Trame de hauteur



La hauteur maximale des bâtiments est de 3,5m à l'égout du toit.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

d. Performances énergétiques et environnementales

Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables : 30 % de la surface non bâtie doit être végétalisée. La moitié de ces surfaces non imperméabilisées doivent être en pleine terre.

Plantations :

Un arbre minimum pour les parcelles de plus de 250 m².

2. Stationnement

Les conditions de stationnement ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Véhicules motorisés

Constructions à destination d'habitation

Destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
Habitation (logement et hébergement).	1 place par tranche de 80 m ² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement.
Règles spécifiques pour : les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement

Constructions à destination autres destinations

Destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Artisanat, commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Activités de service	1 place par tranche de 30m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	0,5 place par chambre
Bureau	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Cinéma	0,25 place par fauteuil de cinéma
Entrepôt	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

Les dessertes ; accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 3 mètres.

b. Réseau d'eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire dès lors que la construction l'exige.

c. Réseau d'assainissement et de collecte des eaux de pluie

Tous les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

d. Réseau électrique

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

e. Réseau télécommunication

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

f. Déchets tri sélectif

Toute construction et installation doit être dotée de locaux et/ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères sur sa parcelle, y compris pour la collecte sélective si elle existe.

Dans le cas d'une opération particulière pour laquelle des containers privés complémentaires au dispositif communal seraient nécessaires, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés, et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques s'ils ne sont pas intégrés à la construction.

CHAPITRE 2. Dispositions applicables en secteur 1AUP

Caractère du secteur 1AUP

Le secteur 1AUP correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation pour le développement des équipements publics.

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions des constructions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition.	X		

Conditions éventuelles des autorisations

L'opération d'urbanisation doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble du secteur couvert par une OAP.

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur le terrain et dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

1. Qualité du cadre de vie

c. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à 5m minimum de l'alignement des voies.

d. Aspects extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement recouverts sans délai.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien les constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée.

Les façades

Les couleurs des façades respecteront les couleurs traditionnelles.

Les menuiseries

Les couleurs des menuiseries sont en harmonie avec les couleurs de la façade.

Les toitures

Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Les couvertures des constructions nouvelles sont de type tuiles canal ou similaire. Les tuiles sont d'aspect vieilles ou vieilles uniquement, couleur terre cuite.

Les toitures terrasse ne pourront excéder les 30% de la surface couverte.

La pente des toitures n'excède pas les 35 %.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les murs des clôtures devront être enduits.

c. Dimensions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).

d. Performances énergétiques et environnementales

Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables : 30 % de la surface non bâtie doit être végétalisée. La moitié de ces surfaces non imperméabilisées doivent être en pleine terre.

Plantations :

Un arbre minimum pour les parcelles de plus de 250 m².

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

Les dessertes ; accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 3 mètres.

b. Réseau d'eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire dès lors que la construction l'exige.

c. Réseau d'assainissement et de collecte des eaux de pluie

Tous les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

d. Réseau électrique

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

e. Réseau télécommunication

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

f. Déchets tri sélectif

Toute construction et installation doit être dotée de locaux et/ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères sur sa parcelle, y compris pour la collecte sélective si elle existe.

Dans le cas d'une opération particulière pour laquelle des containers privés complémentaires au dispositif communal seraient nécessaires, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés, et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques s'ils ne sont pas intégrés à la construction.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole est dite « zone A »

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Elle est constituée de 2 secteurs :
le secteur A et le secteur AP

CHAPITRE 1. Dispositions applicables en secteur A

Caractère du secteur A

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole.

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions des constructions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination des constructions	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition.	X		

Exploitation agricole sont également admises les constructions

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Conditions éventuelles des autorisations

Trame de protection des corridors



Seules sont admises les constructions de la sous-destination : « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Les **extensions des constructions existantes** ayant la destination de logement (d'habitation), si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'emprise au sol du bâti existant avec l'extension créée n'excède pas **300 m²** ;
- Les surfaces existantes sont prises en compte à l'approbation du PLU.
- Que la surface plancher de l'extension projetée n'excède pas 30% de la surface existante si la surface plancher existante est supérieure à 100m², si la surface plancher existante est inférieure à 100m² l'extension ne peut excéder les 50m² supplémentaire.
- L'extension projetée ne crée **pas de logement supplémentaire** ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;

-
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

La création d'**annexes des constructions à destination d'habitation** est autorisée sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 50 mètres sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
- Un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- la surface plancher de la totalité des annexes n'excède pas 70 m².
- la hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Le changement de destination des constructions existantes identifiées, si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural;
- la sous-destination nouvelle doit être l'habitation, Hôtels, autres hébergements touristiques, Artisanat et commerce de détail et leurs annexes ;
- Un seul logement peut être créé pour les opérations dont la sous-destination est l'habitation.
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur le terrain et dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes inférieures à 12 m² et les abris de jardins sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 3 mètres.

Implantation zones de cours d'eau

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées en respectant les conditions suivantes : un retrait inconstructible de 3 mètres doit être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1km², un retrait de 7 mètres doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1km².

b. Aspects extérieurs

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs).

Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

Les clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ne peuvent dépasser les 2,5 m. Les murs pleins sont interdits.

Les clôtures en trame de protection des corridors

Les clôtures devront prévoir des ouvertures au niveau du sol de dimension 10*15 cm réparties sur l'ensemble du périmètre de clôture à raison d'une ouverture tous les 10mètres pour permettre le passage de la petite faune.

c. Dimensions

Hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit pour les maisons d'habitation. La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation existants ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant.

La hauteur maximale est fixée à 15 m au faitage pour les bâtiments à usage agricole. Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

d. Aménagement des abords

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

2. Stationnement

a. Véhicules motorisés

Les conditions de stationnement ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 2 places par logement.

Pour les extensions de construction :

Dans le cas d'extension (30% de la surface plancher maximum) d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus

répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles quantitatives, une compensation des aires supprimées sera demandée.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLACEMENTS RESERVES

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

Les dessertes ; accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 3 mètres.

b. Réseau d'eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire dès lors que la construction l'exige.

c. Réseau d'assainissement et de collecte des eaux de pluie

Tous les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

d. Réseau électrique

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

e. Réseau télécommunication

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

f. Déchets tri sélectif

Toute construction et installation doit être dotée de locaux et/ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères sur sa parcelle, y compris pour la collecte sélective si elle existe.

Dans le cas d'une opération particulière pour laquelle des containers privés complémentaires au dispositif communal seraient nécessaires, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés, et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques s'ils ne sont pas intégrés à la construction.

CHAPITRE 2. Dispositions applicables en secteur AP

Caractère du secteur AP

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non et pour lesquels les constructions des exploitations agricoles sont limitées afin préserver la qualité paysagère du site et la bonne intégration au secteur environnant.

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions des constructions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination des constructions	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition.	X		

Conditions éventuelles des autorisations

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles à condition :

- Que l'emprise au sol n'excède pas 100m²
- Que la construction ne saurait être implanté en d'autres lieux

Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur le terrain et dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes inférieures à 12 m² et les abris de jardins sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 3 mètres.

Implantation zones de cours d'eau

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées en respectant les conditions suivantes : un retrait inconstructible de 3 mètres doit être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1km², un retrait de 7 mètres doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1km².

b. Aspects extérieurs

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs).

Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

Les clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ne peuvent dépasser les 2,5 m. Les murs pleins sont interdits.

Les clôtures en trame de protection des corridors

Les clôtures devront prévoir des ouvertures au niveau du sol de dimension 10*15 cm réparties sur l'ensemble du périmètre de clôture à raison d'une ouverture tous les 10mètres pour permettre le passage de la petite faune.

c. Dimensions

Hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation existants ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant.

La hauteur maximale est fixée à 3,5 m au faitage pour les bâtiments à usage agricole. Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

d. Aménagement des abords

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

2. Stationnement

a. Véhicules motorisés

Les conditions de stationnement ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 2 places par logement.

Pour les extensions de construction :

Dans le cas d'extension (30% de la surface plancher maximum) d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis définit dans les règles quantitatives, une compensation des aires supprimées sera demandée.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

Les dessertes ; accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 3 mètres.

b. Réseau d'eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire dès lors que la construction l'exige.

c. Réseau d'assainissement et de collecte des eaux de pluie

Tous les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

d. Réseau électrique

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

e. Réseau télécommunication

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

f. Déchets tri sélectif

Toute construction et installation doit être dotée de locaux et/ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères sur sa parcelle, y compris pour la collecte sélective si elle existe.

Dans le cas d'une opération particulière pour laquelle des containers privés complémentaires au dispositif communal seraient nécessaires, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés, et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques s'ils ne sont pas intégrés à la construction.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

Elle est constituée du secteur : N

CHAPITRE 1. Dispositions applicables en secteurs N

Caractère du secteur N

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions des constructions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition.	X		

Conditions éventuelles des autorisations

Trame de protection des ripisylves



Seules sont admises les constructions de la sous-destination : « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Les **extensions des constructions existantes** ayant la destination de logement (d'habitation), si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'emprise au sol du bâti existant avec l'extension créée n'excède pas **300 m²** ;
- Les surfaces existantes sont prises en compte à l'approbation du PLU.
- Que la surface plancher de l'extension projetée n'excède pas 30% de la surface existante si la surface plancher existante est supérieure à 100m², si la surface plancher existante est inférieure à 100m² l'extension ne peut excéder les 50m² supplémentaire.
- L'extension projetée ne crée **pas de logement supplémentaire** ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

La création d'**annexes des constructions à destination d'habitation** est autorisée sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 50 mètres sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- la surface plancher de la totalité des annexes n'excède pas **70 m²**
- la hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur le terrain et dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau doit s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Implantation zones de cours d'eau

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées en respectant les conditions suivantes : un retrait inconstructible de 3 mètres doit être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1km², un retrait de 7 mètres doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1km².

b. Aspects extérieurs

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il en est de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs).

Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

Les clôtures en trame de protection des corridors

Les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier. ». Les clôtures devront prévoir à des ouvertures au niveau du sol de dimension 10*15 cm réparties sur l'ensemble du périmètre de clôture à raison d'une ouverture tous les 10mètres pour permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ne peuvent dépasser les 2,5 m. Les murs pleins sont interdits.

c. Dimensions

Hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit pour les maisons d'habitation. La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation existants ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

d. Aménagement des abords

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

2. Stationnement

a. Véhicules motorisés

Les conditions de stationnement ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 2 places par logement.

Pour les extensions de construction :

Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles quantitatives, une compensation des aires supprimées sera demandée.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENS RESERVES

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

Les dessertes ; accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 3 mètres.

b. Réseau d'eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire dès lors que la construction l'exige.

c. Réseau d'assainissement et de collecte des eaux de pluie

Tous les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales et de se raccorder au réseau lorsqu'il existe.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

d. Réseau électrique

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

e. Réseau télécommunication

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

f. Déchets tri sélectif

Toute construction et installation doit être dotée de locaux et/ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères sur sa parcelle, y compris pour la collecte sélective si elle existe.

Dans le cas d'une opération particulière pour laquelle des containers privés complémentaires au dispositif communal seraient nécessaires, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés, et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques s'ils ne sont pas intégrés à la construction.