



Éveilleur d'intelligences environnementales

altereo

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

316 rue Henri Becquerel

11400 CASTELNAUDARY

Tél : 04-68-23-06-28 / fax : 04-68-23-06-34

e-mail : castel@altereo.fr

COMMUNE D'AIGUEFONDE DEPARTEMENT DU TARN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4: REGLEMENT

P.L.U DE LA COMMUNE D'AIGUEFONDE PIECE 4 : REGLEMENT	
ARRETE LE 26 JUIN 2012	APPROUVE LE
Signature et cachée de la mairie	



Sommaire

TITRE I	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
Chapitre 1 : ZONE U	2
Chapitre 2 : ZONE UX	8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	12
Chapitre 1 – Zone AU	12
Chapitre 2 – Zone AU0	17
Chapitre 3 – Zone AUX0	19
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	21
Chapitre unique – Zone A	21
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	26
Chapitre unique – Zone N	26

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE U

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs UA et UB :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière
- Les parcs d'attractions
- Les garages collectifs de caravanes
- Les affouillements et exhaussement du sol non liés à une opération autorisée
- Les terrains de camping ou de caravaning
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par une inondation

Dans le secteur UE :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'artisanat, industriel, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière, de bureaux, de commerce
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° à condition de ne pas changer la destination lorsqu'il s'agit de constructions, et de respecter la réglementation en vigueur.

Dans les zones et secteurs couverts par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de ce PPR. Ces dernières sont mentionnées dans les annexes du P.L.U.

Dans les secteurs UA et UB :

- Les constructions à usage artisanal ne doivent pas générer de nuisance incompatible avec l'habitat, la surface de plancher ne doit pas excéder 200 m².
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement ne doivent générer aucune nuisance qui les rendrait incompatible avec l'habitat.

Dans le secteur UE :

- Les constructions à usage d'habitation doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone
- Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les habitations légères de loisirs doivent être localisées sur un terrain spécialement aménagé à cet usage et conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE.**1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 - Voies de desserte

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Tout nouvel accès sur la RN 112 est interdit.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les secteurs UA, UB, et UE :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement**Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès que celui-ci existera.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et la collectivité.

ARTICLE U 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs lorsque cela est justifié par des raisons techniques.

Dans les secteurs UA :

- Toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement des voies.
- Cependant, quand la construction limitrophe ou implantée sur un terrain contigu est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra se reculer jusqu'à cette limite d'implantation.
- Lorsque le terrain dispose de 2 façades opposées sur 2 rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement de l'une des 2 voies et en retrait de l'alignement de l'autre voie.
- Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1, 2 et 3 ci-dessus pourront être admises :
 - o Pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
 - o Lorsque la topographie du terrain ne permet pas le respect des dispositions énoncées aux paragraphes 1, 2 et 3 ci-dessus.

Dans les secteurs UB et UE:

- Toute construction devra être implantée à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées:
 - o pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
 - o pour les piscines non couvertes.
 - o Pour les annexes dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m²

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs lorsque cela est justifié par des raisons techniques.

Dans le secteur UA :

- Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Dans les secteurs UB et UE:

- Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- Les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.
- les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance (calculée à partir du bord intérieur du bassin) des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Dans les secteurs UA et UB :

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder:

- Soit la hauteur de l'immeuble le plus élevé implanté sur un terrain contigu ayant une façade sur la même voie ;
- Soit 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère;
- Soit la hauteur du bâtiment à remplacer.
- La hauteur des annexes en limite séparative sera limitée à 3,50 mètres.

Dans le secteur UE :

Non réglementé.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont réalisées, elles devront respecter les règles suivantes.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage, soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local, la hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,60 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Un nuancier indicatif est joint en annexe du rapport de présentation.

ARTICLES U 12 - STATIONNEMENT.**Dans le secteur UA :**

Il n'est pas exigé de places de stationnement.

Dans les secteurs UB et UE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.**Dans le secteur UA :**

Non réglementé.

Dans le secteur UB :

- Dans les lotissements et les ensembles d'habitation de plus de 5 lots ou logements, 5 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.
 - o Les bassins de rétention des eaux de pluies pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade et le repos.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Dans le secteur UE :

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50m² de terrain voué au stationnement.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : ZONE UX

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'exploitation agricole
- Les terrains de camping ou de caravanning
- Les parcs d'attraction

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° à condition de ne pas changer la destination lorsqu'il s'agit de constructions, et de respecter la réglementation en vigueur.

Dans les zones et secteurs couverts par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de ce PPR. Ces dernières sont mentionnées dans les annexes du P.L.U.

- Les constructions à usage d'habitation doivent être uniquement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et doivent être intégrées dans le volume de la construction autorisée dans la zone.
- Les commerces doivent constituer une activité annexe d'une unité de production, de transformation ou de réparation, sise sur la même unité foncière.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 - Voies de desserte

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Tout nouvel accès sur la RN112 est interdit.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et la collectivité.

Déchets

Il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage des déchets commun pour chaque construction, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique avec un accès différencié de l'entrée du bâtiment et conçu de manière à s'intégrer dans l'environnement urbain.

ARTICLE UX 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs lorsque cela est justifié par des raisons techniques.

- Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe de la RN112 au moins égale à 35 mètres.
- Autres voies : toute construction devra être implantée à une distance de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs lorsque cela est justifié par des raisons techniques.

- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (prise à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toits terrasses) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition de l'emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, y compris la surface de bassin des piscines.

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

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 mètres.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMANAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Clôtures

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.

Les clôtures en façade sur les voies seront constituées d'une grille en treillis soudé de couleur verte, sur poteaux métalliques de même couleur, sur mur bahut de 0,30 m maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. Les clôtures en limites séparatives latérales seront constituées soit à l'identique de celles en façade, soit d'un grillage vert d'une hauteur maximum de 2 mètres

Les massifs de maçonneries des entrées sur terrains devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc...Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Un nuancier indicatif est joint en annexe du rapport de présentation.

ARTICLES UX 12 - STATIONNEMENT.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé :
 - o Bureaux et services : une place pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre
 - o Commerces : une place pour 40 m² de surface de vente. Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible
 - o A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

- La partie privative des terrains comprise dans la bande de 30 mètres mesurée à partir de l'axe de la RN112 sera obligatoirement engazonnée ou plantée, à l'exclusion de toute autre utilisation.
- En bordure des voies, une bande de 3 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise sera obligatoirement engazonnée ou plantée, à l'exclusion de toute autre utilisation.
- Les autres espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage devront être engazonnés et plantés.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – ZONE AU

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Dans la zone AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- Les terrains de camping en dehors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° à condition de ne pas changer la destination lorsqu'il s'agit de constructions, et de respecter la réglementation en vigueur.

Dans les zones et secteurs couverts par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de ce PPR. Ces dernières sont mentionnées dans les annexes du P.L.U.

Dans la zone AU :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement doivent être indispensables à la vie des habitants de la zone et des mesures doivent être prises pour diminuer les nuisances et garantir la salubrité et la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal ne doivent générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat,
- les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité de la zone ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, doivent être indispensables aux implantations autorisées et ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou porter atteinte au caractère du site.

Dans le secteur AUa,

- les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du secteur. L'opération doit concerner au moins 10 lots ou logements et être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation
- 100% des logements ou des lots réalisés seront affectés à la production de logements à vocation sociale.

Dans le secteur AUb 1,

- les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du secteur. L'opération doit concerner au moins 10 lots ou logements être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le secteur AUb 2,

- les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du secteur. L'opération doit concerner au moins 9 lots ou logements et être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le secteur AUc,

- les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du secteur. L'opération doit concerner au moins 7 lots ou logements et être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AU3 – ACCES ET VOIRIE**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Voies nouvelles.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner. La longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Leur plate-forme ne pourra être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement**Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès que celui-ci existera.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Déchets

En cas de ramassage des déchets collectifs, un emplacement dédié devra être créé à l'intérieur de l'opération future

ARTICLE AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs lorsque cela est justifié par des raisons techniques.

Dans la zone AU,

- les constructions principales doivent être implantées :
 - o soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ou la limite qui s'y substitue ;
 - o soit à l'intérieur d'une bande de terrain d'une largeur maximale de 20 mètres comptés à partir de la limite des emprises publiques ou privées et des voies existantes ou projetées ou la limite qui s'y substitue ;
- Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - o pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs lorsque cela est justifié par des raisons techniques.

Dans la zone AU,

- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres
- L'implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur (compté à l'égout du toit ou de l'acrotère) sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.
- les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance (calculée à partir du bord intérieur du bassin) des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètres

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Hauteur :

La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur des constructions voisines et ne doit pas dépasser 7 m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont réalisées, elles devront respecter les règles suivantes :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si les clôtures sont bâties, la hauteur des murs ne doit pas excéder 1 m. Ce mur peut être surmonté d'un dispositif à claire voie de type grillage jusqu'à une hauteur totale de 1.80 m ou être accompagné d'une haie végétale de même hauteur. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

En limite de l'espace public, sont exclus tous les dispositifs artificiels ajoutés venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastiques,...).

Dans le cas de plantations, il est préférable de privilégier le mélange des essences locales.

ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT

Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Nombre d'emplacements :

- pour les constructions à usage d'habitation: deux places de stationnement par logement.
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors-œuvre nette.
- pour les établissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de vente : une place de stationnement par 40 % de surface de vente.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur AU :

- Dans les lotissements et les ensembles d'habitation, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluies pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade et le repos.

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

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – ZONE AU0

ARTICLE AU0 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Dans la zone AU0, toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visées à l'article AU02.

ARTICLE AU0 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° à condition de ne pas changer la destination lorsqu'il s'agit de constructions, et de respecter la réglementation en vigueur.

Dans la zone AU0 :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...) doivent être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les abris de jardins à condition que leur surface de plancher n'excède pas 15 m².

ARTICLE AU0 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU0 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs lorsque cela est justifié par des raisons techniques.

Les constructions peuvent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs lorsque cela est justifié par des raisons techniques.

- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres
- L'implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur (compté à l'égout du toit ou de l'acrotère) sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres et dont la longueur cumulée mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres.

ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AU012 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE AU014 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – ZONE AUX0

ARTICLE AUX0 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visées à l'article AUX0.

ARTICLE AUX0 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° à condition de ne pas changer la destination lorsqu'il s'agit de constructions, et de respecter la réglementation en vigueur.

Dans la zone AUX0, sont admises :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUX0 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs lorsque cela est justifié par des raisons techniques.

Les installations et ouvrages techniques admis devront être implantés à une distance de l'axe :

- de la RN 112 au moins égale à 30 mètres ;
- des autres voies au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE AUX0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs lorsque cela est justifié par des raisons techniques.

- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres
- L'implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur (compté à l'égout du toit ou de l'acrotère) sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres et dont la longueur cumulée mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres.

ARTICLE AUX0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AUX012 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUX013 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE – ZONE A

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° à condition de ne pas changer la destination lorsqu'il s'agit de constructions, et de respecter la réglementation en vigueur.

Dans les zones et secteurs couverts par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de ce PPR. Ces dernières sont mentionnées dans les annexes du P.L.U.

Dans la zone A uniquement :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, nécessaires à l'exploitation agricoles et leurs annexes doivent être implantées à moins de 50 m des bâtiments principaux d'exploitation.
- des constructions ou installation nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement d'affectation, doivent être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer l'aspect de la construction existante.

Dans le secteur A1 uniquement :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants ne doivent pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
- Les extensions limitées des constructions existantes, à usage d'habitation, ne sont autorisées qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques doivent être le complément d'habitations existantes dans la zone.
- Les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol doivent être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur.

Dans le secteur A2 uniquement :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants ne doivent pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
- Les extensions limitées des constructions existantes, à usage d'habitation, ne sont autorisées qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques doivent être le complément d'habitations existantes dans la zone.
- Les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol doivent être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur.

Dans le secteur A4 uniquement :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants ne doivent pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
- Les extensions limitées des constructions existantes, à usage d'habitation, artisanales, industrielles, et commerciales ne sont autorisées qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination à usage d'habitat, commerce, artisanat, équipement public et hôtellerie des bâtiments identifiés sur le document graphique.
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques doivent être le complément d'habitations existantes dans le secteur.
- Les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol doivent être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur Ap uniquement:

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès que celui-ci existera.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone A,

- en bordure de la RN 112, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 75 m de l'axe de la voie. Aucun nouvel accès sur la RN 112 ne sera possible. En bordure de la RN 112, les constructions à usage agricole et forestier doivent être implantées avec un recul minimum de 35 m.
- en bordure de la RD 53, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 20 m de l'axe de la voie. Aucun nouvel accès sur la RD 53 ne sera possible. En bordure de la RD 53, les constructions à usage agricole et forestier doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m.
- en bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

Dans les secteurs A1, A2 et A4, les extensions d'habitations et les annexes devront s'implanter (pour le secteur A2 c'est également valable pour les constructions de bâtiment à usage d'habitation) :

- Soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées ;
- Soit en continuité avec les constructions existantes.

Dans le secteur Ap, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

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

Dans l'ensemble de la zone, les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur (compté à l'égout du toit ou de l'acrotère) sur cette limite n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine,
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de la toiture ou de l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs A1, A2 et A4

Non réglementé.

Dans les secteurs A1, A2 et A4

Définition de l'emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, y compris la surface de bassin des piscines.

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Hauteur :

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut pas dépasser 7 m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Des hauteurs différentes peuvent être admises en cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Un nuancier indicatif est joint en annexe du rapport de présentation.

Dans le secteur A2*Clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont réalisées, elles devront respecter les règles suivantes.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage, soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local, la hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,60 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE – ZONE N

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article 2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° à condition de ne pas changer la destination lorsqu'il s'agit de constructions, et de respecter la réglementation en vigueur.

Dans les zones et secteurs couverts par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de ce PPR. Ces dernières sont mentionnées dans les annexes du P.L.U.

En zone N uniquement :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

Dans le secteur N1 uniquement :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
- Les extensions limitées des constructions existantes, à usage d'habitation et que l'extension soit limitée à une seule fois à partir de la date d'approbation du présent PLU.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone.
- Les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur Nm uniquement :

- Les bâtiments de stockage agricoles à vocation apicole d'un maximum de 500m² n'apportant pas de nuisances

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte publiques et privées en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESAUX**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement**Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès que celui-ci existera.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et de la collectivité.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone N,

- en bordure de la RN 112, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 m de l'axe de la voie. Aucun nouvel accès sur la RN 112 ne sera possible.
- en bordure de la RD 53, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 m de l'axe de la voie. Aucun nouvel accès sur la RD 53 ne sera possible.
- en bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

Dans le secteur N1, les extensions à usage d'habitations et les annexes doivent être implantées :

- Soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées ;
- Soit en continuité avec les constructions existantes.

Dans le secteur Nm, les extensions à usage d'habitations et les annexes doivent être implantées :

- Soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées ;

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

Dans la zone N, et le secteur N1, les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur (compté à l'égout du toit ou de l'acrotère) sur cette limite se limite n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine,
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de la toiture ou de l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans le secteur Nm, les constructions devront s'implanter :

- en bordure de forêt le plus au sud de la parcelle n°82

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs N1 et Nm

Non réglementé.

Dans les secteurs N1 et Nm

Définition de l'emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, y compris la surface de bassin des piscines.

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Dans les secteurs N :

Non réglementé

Dans le secteur N1:

La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur des constructions voisines et ne doit pas dépasser 7 m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Dans le secteur Nm :

La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur des constructions voisines et ne doit pas dépasser 5 m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Dans les secteurs N1 et Nm*Clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont réalisées, elles devront respecter les règles suivantes.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si les clôtures sont bâties elles seront constituées :

- soit d'un grillage de couleur verte sur poteaux de même couleur
- soit d'un mur bahut de hauteur de 0,30m maximum.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc..) est interdit.

La végétalisation est obligatoirement en essence locale variée.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.