



Commune de Laudun - L'Ardoise

(Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Règlement de la partie Ouest

Dossier approuvé

Révision partielle Ouest	24.06.2004	18.12.2009	09.06.2011	N° 4 bis
Deuxième modification			24.07.2008	
Deuxième révision simplifiée	28.07.2005	03.04.2006	13.04.2007	
Première révision simplifiée	24.06.2004	03.04.2006	13.04.2007	
Première modification			30.06.2005	
Élaboration	29.03.1996	28.01.2002	18.07.2003	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	



Table des matières

Titre I – Dispositions applicables aux Zones Urbaines.....	12
Chapitre I – Zone Ua.....	13
Section I – Nature de l’Utilisation et de l’Occupation des Sols.....	13
Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	13
Article Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	14
Section II – Conditions de l’Occupation des Sols.....	15
Article Ua 3 – Accès et Voirie.....	15
Article Ua 4 – Desserte par les Réseaux.....	16
Article Ua 5 – Caractéristiques des Terrains.....	17
Article Ua 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	17
Article Ua 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	18
Article Ua 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.....	18
Article Ua 9 – Emprise au Sol.....	18
Article Ua 10 – Hauteur des Constructions.....	18
Article Ua 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	19
Article Ua 12 – Stationnement des Véhicules.....	21
Article Ua 13 – Espaces libres et Plantations.....	21
Section III – Possibilités d’Occupation des Sols.....	21
Article Ua 14 – Possibilités maximales d’Occupation des Sols.....	21
Chapitre II – Zone Ufb.....	22
Section I – Nature de l’Utilisation et de l’Occupation des Sols.....	22
Article Ufb 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	22
Article Ufb 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières.....	23
Section II – Conditions de l’Occupation des Sols.....	23

Article Ufb 3 – Accès et Voirie.....	23
Article Ufb 4 – Desserte par les Réseaux.....	25
Article Ufb 5 – Caractéristiques des Terrains.....	25
Article Ufb 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques....	26
Article Ufb 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	26
Article Ufb 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.....	26
Article Ufb 9 – Emprise au Sol.....	27
Article Ufb 10 – Hauteur des Constructions.....	27
Article Ufb 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	27
Article Ufb 12 – Stationnement des Véhicules.....	30
Article Ufb 13 – Espaces libres et Plantations.....	30
Section III – Possibilités d’Occupation des Sols.....	31
Article Ufb 14 – Possibilités maximales d’Occupation des Sols.....	31
Chapitre III – Zone Upa.....	32
Section I – Nature de l’Utilisation et de l’Occupation des Sols.....	32
Article Upa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	32
Article Upa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	33
Section II - Conditions de l’Occupation des Sols.....	34
Article Upa 3 - Accès et Voirie.....	34
Article Upa 4 – Desserte par les Réseaux.....	35
Article Upa 5 – Caractéristiques des Terrains.....	36
Article Upa 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques....	36
Article Upa 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	37
Article Upa 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.....	37
Article Upa 9 – Emprise au Sol.....	38
Article Upa 10 – Hauteur des Constructions.....	38
Article Upa 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	38
Article Upa 12 – Stationnement des Véhicules.....	40

Article Upa 13 – Espaces libres et Plantations.....	41
Section III - Possibilités d'Occupation des Sols.....	42
Article Upa 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols.....	42
Titre II – Dispositions applicables aux Zones d'Urbanisation Future.....	43
Chapitre I – Zone AU et secteur AUa.....	44
Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	44
Article AU 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	44
Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	45
Article AU 3 – Accès et Voirie.....	46
Article AU 4 – Desserte par les Réseaux.....	48
Article AU 5 – Caractéristiques des Terrains.....	49
Article AU 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	49
Article AU 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	49
Article AU 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.....	50
Article AU 9 – Emprise au Sol.....	50
Article AU 10 – Hauteur des Constructions.....	50
Article AU 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	51
Article AU 12 – Stationnement des Véhicules.....	52
Article AU 13 – Espaces libres et Plantations.....	53
Section III – Possibilités d'Occupation des Sols.....	54
Article AU 14 – Possibilités maximales d'Occupation des Sols.....	54
Chapitre II – Zone AUcl et secteur AUcli.....	55
Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	55
Article AUcl 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	55
Article AUcl 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières.....	56

Section II – Conditions de l’Occupation des Sols..... 57

Article AUcl 3 – Accès et Voirie..... 57

Article AUcl 4 – Desserte par les Réseaux..... 58

Article AUcl 5 – Caractéristiques des Terrains..... 59

Article AUcl 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques. .60

Article AUcl 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives..... 60

Article AUcl 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même
Propriété..... 60

Article AUcl 9 – Emprise au Sol..... 61

Article AUcl 10 – Hauteur des Constructions..... 61

Article AUcl 11 – Aspect extérieur des Constructions..... 62

Article AUcl 12 – Stationnement des Véhicules..... 63

Article AUcl 13 – Espaces libres et Plantations..... 64

Section III – Possibilités d’Occupation des Sols..... 65

Article AUcl 14 – Possibilités maximales d’Occupation des Sols.....65

Chapitre III – Zone AUf et secteurs AUfa et AUfe..... 66

Section I – Nature de l’Utilisation et de l’Occupation des Sols..... 66

Article AUf 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites..... 66

Article AUf 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières..... 67

Section II - Conditions de l’Occupation des Sols..... 69

Article AUf 3 - Accès et Voirie..... 69

Article AUf 4 – Desserte par les Réseaux..... 71

Article AUf 5 – Caractéristiques des Terrains..... 72

Article AUf 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques....72

Article AUf 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....72

Article AUf 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même
Propriété..... 73

Article AUf 9 – Emprise au Sol..... 73

Article AUf 10 – Hauteur des Constructions..... 73

Article AUf 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	74
Article AUf 12 – Stationnement des Véhicules.....	75
Article AUf 13 – Espaces libres et Plantations.....	76
Section III – Possibilités d’Occupation des Sols.....	77
Article AUf 14 – Possibilités maximales d’Occupation des Sols.....	77
Chapitre IV – Zone AUm	78
Section I – Nature de l’Utilisation et de l’Occupation des Sols.....	78
Article AUm 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	78
Article AUm 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières.....	78
Section II – Conditions de l’Occupation des Sols.....	80
Article AUm 3 – Accès et Voirie.....	80
Article AUm 4 – Desserte par les Réseaux.....	81
Article AUm 5 – Caractéristiques des Terrains.....	82
Article AUm 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques. .	82
Article AUm 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	83
Article AUm 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.....	83
Article AUm 9 – Emprise au Sol.....	83
Article AUm 10 – Hauteur des Constructions.....	83
Article AUm 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	84
Article AUm 12 – Stationnement des Véhicules.....	85
Article AUm 13 – Espaces libres et Plantations.....	86
Section III – Possibilités d’Occupation des Sols.....	87
Article AUm 14 – Possibilités maximales d’Occupation des Sols.....	87
Chapitre V – Zone AUpa.....	88
Section I – Nature de l’Utilisation et de l’Occupation des Sols.....	88

Article AUpa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	88
Article AUpa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	89
Section II – Conditions de l’Occupation des Sols.....	90
Article AUpa 3 – Accès et Voirie.....	90
Article AUpa 4 – Desserte par les Réseaux.....	91
Article AUpa 5 – Caractéristiques des Terrains.....	92
Article AUpa 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques	93
Article AUpa 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	93
Article AUpa 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.....	93
Article AUpa 9 – Emprise au Sol.....	94
Article AUpa 10 – Hauteur des Constructions.....	94
Article AUpa 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	94
Article AUpa 12 – Stationnement des Véhicules.....	96
Article AUpa 13 – Espaces libres et Plantations.....	97
Section III – Possibilités d’Occupation des Sols.....	99
Article AUpa 14 – Possibilités maximales d’Occupation des Sols.....	99
Chapitre VI – Zone AUt.....	100
Section I – Nature de l’Utilisation et de l’Occupation des Sols.....	100
Article AUt 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	100
Article AUt 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières.....	100
Section II – Conditions de l’Occupation des Sols.....	102
Article AUt 3 – Accès et Voirie.....	102
Article AUt 4 – Desserte par les Réseaux.....	103
Article AUt 5 – Caractéristiques des Terrains.....	104
Article AUt 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques. .	104
Article AUt 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	105
Article AUt 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.....	105

Article AUt 9 - Emprise au Sol.....	105
Article AUt 10 – Hauteur des Constructions.....	106
Article AUt 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	106
Article AUt 12 – Stationnement des Véhicules.....	107
Article AUt 13 – Espaces libres et Plantations.....	109
Section III – Possibilités d’Occupation des Sols.....	109
Article AUt 14 – Possibilités maximales d’Occupation des Sols.....	109
Chapitre VII – Zone AUep.....	110
Section I – Nature de l’Utilisation et de l’Occupation des Sols.....	110
Article AUep 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	110
Article AUep 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières.....	110
Section II – Conditions de l’Occupation des Sols.....	111
Article AUep 3 – Accès et Voirie.....	111
Article AUep 4 – Desserte par les Réseaux.....	113
Article AUep 5 – Caractéristiques des Terrains.....	114
Article AUep 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques	114
Article AUep 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	115
Article AUep 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.....	115
Article AUep 9 – Emprise au Sol.....	115
Article AUep 10 – Hauteur des Constructions.....	115
Article AUep 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	116
Article AUep 12 – Stationnement des Véhicules.....	117
Article AUep 13 – Espaces libres et Plantations.....	118
Section III – Possibilités d’Occupation des Sols.....	120
Article AUep 14 – Possibilités maximales d’Occupation des Sols.....	120
Titre III – Dispositions applicables aux Zones Agricoles.....	121

Chapitre I – Zone A.....	122
Section I – Nature de l’Utilisation et de l’Occupation des Sols.....	122
Article A 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	122
Article A 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières.....	122
Section II – Conditions de l’Occupation des Sols.....	124
Article A 3 – Accès et Voirie.....	124
Article A 4 – Desserte par les Réseaux.....	126
Article A 5 – Caractéristiques des Terrains.....	127
Article A 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	128
Article A 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	128
Article A 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.....	128
Article A 9 – Emprise au Sol.....	128
Article A 10 – Hauteur des Constructions.....	129
Article A 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	129
Article A 12 – Stationnement des Véhicules.....	131
Article A 13 – Espaces libres et Plantations.....	131
Section III – Possibilités d’Occupation des Sols.....	131
Article A 14 – Possibilités maximales d’Occupation des Sols.....	131
Chapitre II – Zone Ap.....	132
Section I – Nature de l’Utilisation et de l’Occupation des Sols.....	132
Article Ap 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	132
Article Ap 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières.....	132
Section II – Conditions de l’Occupation des Sols.....	133
Article Ap 3 – Accès et Voirie.....	133
Article Ap 4 – Desserte par les Réseaux.....	134
Article Ap 5 – Caractéristiques des Terrains.....	136

Article Ap 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques...	136
Article Ap 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	136
Article Ap 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.....	136
Article Ap 9 – Emprise au Sol.....	137
Article Ap 10 – Hauteur des Constructions.....	137
Article Ap 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	137
Article Ap 12 – Stationnement des Véhicules.....	137
Article Ap 13 – Espaces libres et Plantations.....	137
Section III – Possibilités d’Occupation des Sols.....	138
Article Ap 14 – Possibilités maximales d’Occupation des Sols.....	138
Titre IV – Dispositions applicables aux Zones Naturelles.....	139
Chapitre I – Zone N, NI et Nm.....	140
Section I – Nature de l’Utilisation et de l’Occupation des Sols.....	140
Article N 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	140
Article N 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières.....	140
Section II – Conditions de l’Occupation des Sols.....	142
Article N 3 – Accès et Voirie.....	142
Article N 4 – Desserte par les Réseaux.....	143
Article N 5 – Caractéristiques des Terrains.....	145
Article N 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	145
Article N 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	145
Article N 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.....	145
Article N 9 – Emprise au Sol.....	146
Article N 10 – Hauteur des Constructions.....	146
Article N 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	146
Article N 12 – Stationnement des Véhicules.....	147
Article N 13 – Espaces libres et Plantations.....	147



Section III – Possibilités d'Occupation des Sols..... 148

Article N 14 – Possibilités maximales d'Occupation des Sols..... 148





Titre I – Dispositions applicables aux Zones Urbaines



Chapitre I – Zone Ua

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes :

- les bâtiments agricoles et les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- les équipements, les installations et les constructions destinées au stockage, traitement et enfouissement de déchets ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés ou d'une profondeur de plus de deux mètres.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis :

- les installations et travaux divers, compatibles avec la vie urbaine ;
- les clôtures. Les murs de clôtures ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement ;
- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité publique, est soumise à autorisation.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article Ua 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de quatre mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiétement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article Ua 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Article Ua 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article Ua 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment, la réalisation d'une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à être démolis) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement.

Article Ua 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Article Ua 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article Ua 9 – Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Ua 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à la moyenne des hauteurs des immeubles existants voisins.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

Article Ua 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

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

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les matériaux conçus pour être enduits doivent être revêtus.

Toiture :

L'architecture traditionnelle du pays utilise exclusivement la tuile ronde de terre cuite dite «tuile canal». Une construction ancienne doit, dans tous les cas, conserver ce mode de couverture. En construction neuve, ou en reprise d'une toiture en tôle ou en tuiles mécaniques, on pourra utiliser une tuile romane de grand module.

Les égouts de toiture sont le plus souvent constitués soit d'une corniche en pierre, soit d'une génoise, soit de chevrons débordant. Ces éléments doivent être soigneusement conservés. Le débord de toiture sur chevrons ne doit pas être raccourci. L'adjonction d'isolations sous toiture ne doit pas conduire à des surélévations empêchant un bon raccord avec la génoise ou la corniche existante. Les solins doivent être exécutées suivant la technique traditionnelle demi-tuiles encastrées dans le mur, ou bardelis. Les dispositifs d'étanchéité de type papiers goudronnés ou autres matériaux souples sont interdits. Les souches de cheminées doivent rester simples et s'inspirer des modèles existants.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en oeuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers, en moellons ou en pierres de taille. Dans tous les cas, le joint doit être beurré au nu du parement. Le plus souvent les façades comportant des bandeaux ou des encadrements de baie saillants sont destinées à être et à rester enduites.

Le traitement des enduits doit respecter les caractéristiques traditionnelles qui font sa qualité : composition, couleur, finition.

Sous-oeuvre :

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur. Les fenêtres possédant des encadrements en pierre taillée participent à l'ordonnance architecturale de la façade. Elles doivent être conservées et au besoin restaurées. Les portes de garage doivent, dans toute la mesure du possible, s'inspirer des entrées charretières anciennes. Les menuiseries métalliques sont à éviter.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Article Ua 12 – Stationnement des Véhicules

Non réglementé.

Article Ua 13 – Espaces libres et Plantations

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Section III – Possibilités d'Occupation des Sols

Article Ua 14 – Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Chapitre II – Zone Ufb

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Ufb 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol mentionnées ci-dessous :

- les bâtiments agricoles et les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) incompatibles avec la vie urbaine ou les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- les équipements, les installations et les constructions destinées au stockage, traitement et enfouissement de déchets ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés ou d'une profondeur de plus de deux mètres.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risques naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article Ufb 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La démolition de tout ou partie de bâtiment est soumise à autorisation.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article Ufb 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de quatre mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire les besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article Ufb 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrains ou encastrés).

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel apte à les recevoir.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Article Ufb 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article Ufb 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins trois mètres et d'au plus cinq mètres.

Si le bâtiment est en retrait, une clôture continue, formée d'un mur, d'une haie vive ou d'un muret surmonté d'une grille rigide, dans l'alignement est obligatoire.

Les constructions annexes (garages, abris de jardin) ne peuvent pas être implantées dans l'espace situé entre la voie publique et le bâtiment principal.

Article Ufb 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

En façade sur rue, les constructions sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre.

Si les constructions ne sont pas accolées à la limite séparative, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.

Article Ufb 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Les bâtiments annexes doivent être contigus à l'un des bâtiments principaux.

Article Ufb 9 – Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments doit être comprise entre 40 % et 60 % de la surface d'une propriété.

Article Ufb 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à dix mètres.

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à douze mètres au faîtage.

Article Ufb 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

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

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les matériaux conçus pour être enduits doivent être revêtus.

Toiture :

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %. Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale. Les pentes doivent se terminer par une bordure dite «génoise» à au moins deux rangs de tuiles ; pour l'extension et l'aménagement de l'existant, les génoises seront harmonisées au reste de la construction. Les souches de cheminée doivent être enduites et étudiées avec soin dans leur proportion et dans leur situation. Les couronnements devront être en harmonie avec les souches par leur volume et leur couleur.

Le matériau de couverture en rampant est la tuile canal de terre cuite. En surface plane, il est obligatoirement en matériau de teinte naturelle, teinté dans la masse, teinte harmonisée avec la couleur des toitures en tuile traditionnelles.

Les parties de toiture en rampant doivent couvrir au moins deux tiers de l'emprise bâtie. Les garde-corps doivent être pleins, en continuité des façades et de même apparence que celles-ci.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Dans le cas où ils sont disposés en superstructure sur le toit, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

Façade :

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité et d'une texture semblables à celles des enduits traditionnels locaux.

Les matériaux conçus pour être enduits doivent être revêtus.

La hauteur maximale des façades sur rue est celle de la plus haute des façades sur rue de l'îlot.

Sous-oeuvre :

Les matériaux conçus pour être enduits doivent être revêtus.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur. Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être au moins camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôtures ne devront pas excéder la hauteur des plus hauts murs existants dans la rue. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent être identiques aux façades des bâtiments qui les prolongent. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les grillages nus sont interdits. Les grillages doublés d'une haie végétale sont autorisés si la haie est située du côté de la voie publique. Les appareillages en pierre ou en fer sont autorisés. La hauteur des clôtures doit être harmonisée avec l'existant environnant.

Article Ufb 12 – Stationnement des Véhicules

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

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

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation «place de stationnement commandée» désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Article Ufb 13 – Espaces libres et Plantations

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, accès, cheminements, équipements et plantations.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Toutes les formes de clôtures autorisées doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs de clôtures ne devront pas excéder la hauteur des plus hauts murs de clôture existants dans la rue. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent être identiques aux façades des bâtiments qui les prolongent.

Les clôtures grillagées sont obligatoirement doublées d'une haie végétale implantée du côté de la voie publique et taillée. Leur hauteur adulte est d'au moins deux mètres en limite sur voie, et d'au plus deux mètres en limite séparative.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Section III – Possibilités d'Occupation des Sols

Article Ufb 14 – Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,6.

Les équipements publics ou destinés à des activités d'intérêt général ne sont pas soumis à la présente règle de densité de la construction.

Chapitre III – Zone Upa

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Upa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes :

- les bâtiments agricoles et les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- les équipements, les installations et les constructions destinées au stockage, traitement et enfouissement de déchets ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent m² ou d'une profondeur de plus de deux mètres.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article Upa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- toutes constructions compatibles avec l'usage d'habitation ;
- les installations et travaux divers, compatibles avec la vie urbaine ;
- les clôtures. Les murs de clôtures ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La démolition de tout ou partie de bâtiments est soumise à autorisation.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Upa 3 - Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de quatre mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article Upa 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel apte à les recevoir.

Est obligatoire sur l'ensemble de la zone sauf sur les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices s, i ou j, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales lors de toute nouvelle construction. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de vingt quatre heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Article Upa 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementée.

Article Upa 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des bâtiments principaux ou des ensembles bâtiments principaux et annexes accolées est en retrait d'au moins trois mètres de l'emprise de la voie publique.

Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Les saillies d'auvent ou de balcon sont autorisées jusqu'à un mètre du nu le plus avancé de la façade.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Des constructions annexes indépendantes peuvent être implantées dans l'espace compris entre le bâtiment principal, ou l'ensemble constitué par le bâtiment principal et une ou des annexes accolées, et les limites de voirie et d'emprises publiques, lorsque cet espace mesure plus de quatre mètres de large.

Article Upa 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments principaux doivent être implantés avec un recul au moins égal à quatre mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin) peuvent être implantées en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à quatre mètres.

Article Upa 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article Upa 9 – Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 50 % de sa surface.

Article Upa 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à dix mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à douze mètres au faîtage.

Article Upa 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Toiture :

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %. Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale. Les pentes doivent se terminer par une bordure dite « génoise » à au moins deux rangs de tuiles. Les pans de toiture des annexes ne se terminant pas sur un mur sont dispensés de cette obligation. Pour l'extension et l'aménagement de l'existant, les génoises seront harmonisées au reste de la construction. Les souches de cheminée doivent être enduites et étudiées avec soin dans leur proportion et dans leur situation.

Les couronnements devront être en harmonie avec les souches par leur volume et leur couleur.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Sous-oeuvre :

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle, soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article Upa 12 – Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation «place de stationnement commandée» désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;

- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 2 places par logement de SHON inférieure ou égale à 100 mètres carrés, 3 places au-delà.

Modalités d'application :

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

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

Article Upa 13 – Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Toutes les formes de clôtures autorisées doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les clôtures ne peuvent dépasser deux mètres en hauteur, comptés à partir du fond le plus haut. Elles peuvent être réalisées en dur, enduit sur les deux faces, en panneaux grillagés rigides ou dans un assemblage des deux, ou en totalité végétales. Les grillages souples et les fils de fer barbelés sont interdits.

La haie végétale peut être discontinuée. Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

L'entretien des arbres de haut jet doit être régulier de façon à respecter une distance minimale de cinq mètres entre les houppiers de la propriété et ceux de la propriété voisine.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Upa 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,40.

Les équipements publics ou destinés à des activités d'intérêt général ne sont pas soumis à la présente règle de densité de la construction.



Titre II – Dispositions applicables aux Zones d'Urbanisation Future



Chapitre I – Zone AU et secteur AUa

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AU 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements et les activités nuisants (bruit, odeurs, vibrations, circulation...), sauf dans le secteur AUa ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés ou d'une profondeur de plus de deux mètres.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en espace boisé classé, le défrichement est interdit.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserves des règles particulières aux secteurs AUa :

– les constructions à usage :

- d'habitation, et leurs annexes,
- hôtelier,
- d'équipement public,
- de commerce et d'artisanat,
- de bureau,
- de services (clinique, maison de retraite, etc...),
- agricole (excepté les élevages autres que domestiques),

seulement réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble (Z.A.C., plan d'ensemble, approuvé par l'autorité compétente), ou après modification du P.L.U. ;

– les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;

– les clôtures. Les murs de clôtures ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La démolition de tout ou partie de bâtiments est soumise à autorisation.

Sont, en outre, soumis à autorisation :

– la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité ;

– les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage. Les demandes de défrichement y font l'objet d'un rejet de plein droit.

Dans le secteur AUa, seuls sont autorisés les ouvrages d'assainissement public et de gestion des déchets et leurs ouvrages annexes.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Article AU 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de quatre mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article AU 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel apte à les recevoir.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Article AU 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article AU 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions, y compris les piscines, bassins et chenils, doivent être implantées à une distance minimale de trois mètres de la voie publique. Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Article AU 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments principaux doivent être implantés avec un recul au moins égal à quatre mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin) peuvent être implantées en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à quatre mètres.

Article AU 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article AU 9 – Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 25 % de sa surface.

Article AU 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à dix mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à douze mètres au faîtage.

Article AU 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Toiture :

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Sous-œuvre :

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article AU 12 – Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation «place de stationnement commandée» désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : trois places par logement.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de trois cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation.

Article AU 13 – Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Les stockages anarchiques extérieurs sont interdits.



Section III – Possibilités d’Occupation des Sols

Article AU 14 – Possibilités maximales d’Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,4.

Les équipements publics, ainsi que les constructions destinées à des activités d'intérêt général, ne sont pas soumis à la présente règle de densité de la construction.



Chapitre II – Zone AUcl et secteur AUcli

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUcl 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUcl 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les établissements et les activités nuisants (bruit, odeurs, vibrations, circulation...);
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

En secteur AUcli, toute extension ou tout changement de destination allant dans le sens d'une aggravation du risque est interdit.

En secteur AUcli, sont interdits les affouillements de plus de un mètre, de même que la création de tout lien entre la surface et l'aquifère sous-jacent.

Article AUcl 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Seuls sont autorisés l'extension mesurée du bâti existant sans changement de destination et le changement de destination à l'intérieur du volume du bâti existant :

- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les clôtures. Les murs de clôtures ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement ;
- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique, est soumise à autorisation.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUcl 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de quatre mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article AUcl 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes, si la distribution publique est présente à moins de cent mètres.

L'alimentation en eau potable privée est tolérée si les règles sanitaires sont respectées.

Eaux usées :

L'assainissement autonome, conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné, est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Le dispositif de rejet doit être à plus de quinze mètres des limites parcellaires, cette distance étant comptée horizontalement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel apte à les recevoir.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Article AUcl 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article AUcl 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions, y compris les piscines, bassins et chenils, doivent être implantées à une distance minimale de trois mètres de la voie publique.

Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Article AUcl 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments principaux doivent être implantés avec un recul au moins égal à quatre mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin) peuvent être implantées en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à quatre mètres.

Article AUcl 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article AUcl 9 – Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 25 % de sa surface.

Article AUcl 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à dix mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à douze mètres au faîtage.

Article AUcl 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Toiture :

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs

et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Sous-œuvre :

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle, soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article AUcl 12 – Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation «place de stationnement commandée» désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.

Modalités d'application :

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

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

Article AUcl 13 – Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Toutes les formes de clôtures autorisées doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les clôtures ne peuvent dépasser deux mètres en hauteur, comptés à partir du fond le plus haut. Elles peuvent être réalisées en dur, enduit sur les deux faces, en panneaux grillagés rigides ou dans un assemblage des deux, ou en totalité végétales. Les grillages souples et les fils de fer barbelés sont interdits.

La haie végétale peut être discontinuée lorsque la clôture ne comprend pas d'autres matériaux. Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Lorsque la clôture est établie en contrebas de la voie publique, elle comprend obligatoirement une partie basse maçonnée, atteignant ou dépassant la cote maximale de l'emprise publique mesurée au droit de la clôture. Un écran végétal peut être implanté entre le mur et la voie publique dans les limites de la propriété. Il peut être réalisé à l'aide d'un végétal grimpant, ou par une haie constituée obligatoirement d'essences variées et non allergisantes.

Les stockages anarchiques extérieurs sont interdits.

Section III – Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUcl 14 – Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Chapitre III – Zone AUf et secteurs AUfa et AUfe

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUf 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUf 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières.
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de deux mètres.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices i ou s, sont interdits les affouillements de plus d'un mètre, de même que la création de tout lien entre la surface et l'aquifère sous-jacent.

Article AUf 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserves des règles particulières aux secteurs AUfa et aux secteurs de présence de déchets industriels et domestiques :

- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;
- l'extension des bâtiments agricoles (à l'exception des élevages autres que domestiques) ;
- les clôtures. Les murs de clôtures ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les zones de risques technologiques dus à la présence de déchets industriels ou domestiques : dans ces secteurs, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une décontamination complète du site ;
- les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

La halte pour les gens du voyage disposée par la réglementation peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la présente zone. Toutes justifications doivent alors être produites à l'appui du choix du lieu d'implantation.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Dans la zone AUf, seules sont autorisées :

- l'extension et l'aménagement des constructions et occupations du sol existantes, à usage :
 - industriel,
 - artisanal,
 - commercial,
 - de services,
 - d'habitation, seulement si elles sont directement nécessaires au fonctionnement des activités de la zone (surveillance, gardiennage...), totalement incluses dans les bâtiments à destination d'activités et d'une SHON inférieure à cent mètres carrés ;

- les constructions et installations pour l'exploitation des voies ferrées ;

- les constructions et installations nouvelles, seulement dans le cadre de Zones d'Aménagement Concerté conformes au caractère d'activité de la zone.

Dans le secteur AUfa, seules sont autorisées, seulement après ouverture à l'urbanisation, soit par modification du PLU, soit par création d'une Zone d'Aménagement Concertée à l'initiative de la commune ou de l'un de ses établissements publics de coopération ou structures syndicales, les constructions et occupations du sol à usage :

- industriel,
- artisanal,
- commercial,
- de services,
- d'habitation, seulement si elles sont directement nécessaires au fonctionnement des activités de la zone (surveillance, gardiennage...),

totallement incluses dans les bâtiments à destination d'activités et d'une SHON inférieure à 100 mètres carrés ;

Les utilisations et occupation du sol doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation. En absence de Plan de Prévention des Risques, une étude hydraulique doit justifier le projet.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUf 3 - Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de 5,50 mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées, et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Les accès sur une voie sont aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur au moins vingt cinq mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès et à partir du point de cet axe situé à trois mètres du bord de la voie.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article AUf 4 – Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel apte à les recevoir.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article AUf 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article AUf 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée à 10 mètres, au moins, des voies et emprises publiques.

Article AUf 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Si les constructions ne sont pas accolées à la limite séparative, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.

Article AUf 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Si les constructions ne sont pas accolées, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.

Article AUf 9 – Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée de tous les bâtiments d'une même propriété ne peut excéder deux tiers de la surface totale de la propriété.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 75 % de sa surface.

Article AUf 10 – Hauteur des Constructions

A l'exception des cheminées, silos, châteaux d'eau, tours, pylônes, et autres éléments industriels, la hauteur des constructions ne peut excéder la plus petite des hauteurs définies ci-après :

- le double de la distance qui sépare le bâtiment de la limite séparative la plus proche ($H = 2L$) ;
- la distance horizontale qui sépare ce bâtiment de l'alignement opposé de la voie ($H = L'$) ;
- la hauteur de 12 mètres pour les immeubles de bureaux ($H = 12$ m pour les bureaux);
- la hauteur de 20 mètres pour les bâtiments industriels ($H = 20$ m pour les bâtiments industriels).

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à douze mètres au faîtage.

Article AUf 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Toiture :

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Sous-œuvre :

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article AUf 12 – Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 20 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation «place de stationnement commandée» désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation.

Article AUf 13 – Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

En outre, l'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

Les stockages anarchiques extérieurs sont interdits.



Section III – Possibilités d’Occupation des Sols

Article AUf 14 – Possibilités maximales d’Occupation des Sols

Le coefficient d’occupation des sols est fixé à 0,6.

Les équipements publics ne sont pas soumis à la présente règle de densité de la construction.



Chapitre IV – Zone AUm

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUm 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUm 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les bâtiments agricoles et les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements et les activités nuisants (bruit, odeurs, vibrations, circulation...);
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 mètres.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article AUm 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Seules sont autorisées les utilisations et occupations du sol destinées à l'activité militaire, telles que :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et occupations compatibles avec cet usage ;
- les constructions à usage :
 - d'habitation, et leurs annexes,
 - d'équipement public,
 - de bureau,
 - de services (clinique, maison de retraite, etc...) ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les clôtures. Les murs de clôtures ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement ;
- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique, est soumise à autorisation.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUm 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de 5,50 mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article AUm 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel apte à les recevoir.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Article AUm 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article AUm 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions, y compris les piscines, bassins et chenils, doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la voie publique.

Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Article AUm 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments principaux doivent être implantés avec un recul au moins égal à quatre mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin) peuvent être implantées en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à quatre mètres.

Article AUm 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article AUm 9 – Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 25 % de sa surface.

Article AUm 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à dix mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à douze mètres au faîtage.

Article AUm 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Toiture :

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Sous-œuvre :

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle, soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article AUm 12 – Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation «place de stationnement commandée» désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation.

Article AUm 13 – Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.



Section III – Possibilités d’Occupation des Sols

Article AUm 14 – Possibilités maximales d’Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,4.

Les équipements publics, ainsi que les constructions destinées à des activités d'intérêt général, ne sont pas soumis à la présente règle de densité de la construction.



Chapitre V – Zone AUpa

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUpa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUpa 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les bâtiments agricoles et les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- les équipements, les installations et les constructions destinées au stockage, traitement et enfouissement de déchets ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de deux mètres.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article AUpa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et occupations compatibles avec cet usage ;
- les installations et travaux divers, compatibles avec la vie urbaine.

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique, est soumise à autorisation.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUpa 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de quatre mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain. Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Les accès sur une voie sont aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur au moins vingt cinq mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès et à partir du point de cet axe situé à trois mètres du bord de la voie.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article AUpa 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

L'assainissement autonome est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Il doit alors être conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné. Le dispositif de rejet des eaux traitées, adapté à la charge polluante et aux capacités d'épuration du sol, devra respecter les distances d'éloignement qui lui sont propres.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel apte à les recevoir.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Article AUpa 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementée.

Article AUpa 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions, y compris les piscines, bassins et chenils, doivent être implantées à une distance minimale de trois mètres de la voie publique.

Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Article AUpa 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments principaux doivent être implantés avec un recul au moins égal à quatre mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin) peuvent être implantées en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à quatre mètres.

Article AUpa 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Les bâtiments annexes peuvent être accolés entre eux et au bâtiment principal. Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, elles doivent être séparées d'une distance minimale de quatre mètres.

Article AUpa 9 – Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 50 % de sa surface.

Article AUpa 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à dix mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à douze mètres au faîtage.

Article AUpa 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les matériaux conçus pour être enduits doivent être revêtus.

Toiture :

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %. Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale. Les pentes doivent se terminer par une bordure dite « génoise » à au moins deux rangs de tuiles. Les pans de toiture des annexes ne se terminant pas sur un mur sont dispensés de cette obligation. Pour l'extension et l'aménagement de l'existant, les génoises seront harmonisées au reste de la construction. Les souches de cheminée doivent être enduites et étudiées avec soin dans leur proportion et dans leur situation.

Les couronnements devront être en harmonie avec les souches par leur volume et leur couleur.

Le matériau de couverture en rampant doit avoir l'aspect de la tuile canal de terre cuite. En surface plane, il est obligatoirement teinté dans la masse, teinte harmonisée avec la couleur des toitures en tuiles traditionnelles.

Les parties de toiture en rampant doivent couvrir au moins deux tiers de l'emprise bâtie. Les garde-corps doivent être pleins, en continuité des façades et de même apparence que celles-ci.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Sous-œuvre :

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les câbles apparents et les canalisations, autres que les descentes d'eaux pluviales, sont interdits en façade. Les antennes sont autorisées à condition d'être établies en discrétion.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article AUpa 12 – Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation «place de stationnement commandée» désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 2 places par logement de surface inférieure ou égale à 100 mètres carrés de SHON, 3 places au-delà.

Modalités d'application :

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

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

Article AUpa 13 – Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Toutes les formes de clôtures autorisées doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les clôtures ne peuvent dépasser deux mètres en hauteur, comptés à partir du fond le plus haut. Elles peuvent être réalisées en dur, enduit sur les deux faces, en panneaux grillagés rigides ou dans un assemblage des deux, ou en totalité végétales. Les grillages souples et les fils de fer barbelés sont interdits.

La haie végétale peut être discontinue. Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Lorsque le mur est établi en contrebas de la voie publique, il comprend obligatoirement une partie basse maçonnée, atteignant ou dépassant la cote maximale de l'emprise publique mesurée face à la clôture.

Tous les appareillages peuvent être doublés par un végétal grimpant ou par une haie vive ne dépassant pas la hauteur de deux mètres cinquante, constituée obligatoirement d'essences variées et non allergisantes. La partie végétale ne doit pas empiéter sur l'espace public.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

L'entretien des arbres de haut jet doit être régulier de façon à respecter une distance minimale de cinq mètres entre les houppiers de la propriété et ceux de la propriété voisine.



Section III – Possibilités d’Occupation des Sols

Article AUpa 14 – Possibilités maximales d’Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,40.

Les équipements publics, ainsi que les constructions destinées à des activités d'intérêt général, ne sont pas soumis à la présente règle de densité de la construction.



Chapitre VI – Zone AUt

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUt 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUt 2 ci dessous, et, en particulier :

- les établissements et les activités nuisants (bruit, odeurs, vibrations, circulation...);
- les bâtiments agricoles et les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- le stationnement des caravanes ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 mètres.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article AUt 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Seules sont autorisées dans l'ensemble de la zone :

- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions et occupations du sol existantes, sans changement de destination ;

- les constructions et installations à usage socio-culturel, sportif, touristique et de loisirs, y compris les établissements d'enseignement, les campings, les habitations légères de loisirs en opérations groupées, à l'exclusion des activités nuisantes ;
- les constructions et installations destinées à un équipement public ;
- les constructions et installations nouvelles, dont, éventuellement, les habitations légères de loisirs, dans le cadre de zones d'aménagement concerté (ZAC) à vocation conforme au caractère de la zone ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les aires de jeux et de sports.

Les clôtures : les murs de clôtures ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Dans l'ensemble de la zone, la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique, est soumise à autorisation.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUt 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de 5,50 mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Les accès sur une voie sont aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur au moins 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès et à partir du point de cet axe situé à 3 mètres du bord de la voie.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article AUt 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel apte à les recevoir.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Article AUt 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article AUt 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions, y compris les piscines, bassins et chenils, doivent être implantées à une distance minimale de trois mètres de la voie publique.

Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Article AUt 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Si les constructions ne sont pas accolées à la limite séparative, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.

Article AUt 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Si les constructions ne sont pas accolées, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.

Article AUt 9 - Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée de tous les bâtiments d'une même propriété ne peut excéder un tiers de la surface totale de la propriété.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 50 % de sa surface.

Article AUt 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder la plus petite des hauteurs définies ci-après :

- le double de la distance qui sépare le bâtiment de la limite séparative la plus proche ($H = 2L$) ;
- la distance horizontale qui sépare ce bâtiment de l'alignement opposé de la voie ($H = L'$) ;
- la hauteur de 8 mètres pour les immeubles comprenant des logements ou/et des bureaux ($H = 8 \text{ m}$);
- la hauteur de 15 mètres pour les bâtiments de type halles de sports, piscines couvertes, manèges équestres, etc... ($H = 15 \text{ m}$).

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à douze mètres au faîtage.

Article AUt 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Toiture :

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Sous-œuvre :

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article AUt 12 – Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation «place de stationnement commandée» désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être soit perméables avec une perméabilité équivalente à celle d'un sol normalement végétalisé (végétation sur grille, dallage poreux...), soit imperméabilisé muni d'un système de collecte et d'infiltration des eaux pluviales conforme aux dispositions de l'article AUt 2 ci-dessus.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;

– à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation.

Article AUt 13 – Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

En outre, l'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Les stockages anarchiques extérieurs sont interdits.

Section III – Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUt 14 – Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,4.

Les équipements publics, ainsi que les constructions destinées à des activités d'intérêt général, ne sont pas soumis à la présente règle de densité de la construction.

Chapitre VII – Zone AUep

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUep 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUep2 ci-dessous.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article AUep 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Seules sont autorisées dans l'ensemble de la zone :

- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions et occupations du sol existantes, sans changement de destination ;
- les constructions et installations à usage socio-culturel, sportif, touristique et de loisirs, à l'exclusion des activités nuisantes ;
- les aires de jeux et de sports ;
- la halte pour les gens du voyage disposée par la réglementation peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la

présente zone. Toutes justifications doivent alors être produites à l'appui du choix du lieu d'implantation.

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Dans l'ensemble de la zone, la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique, est soumise à autorisation.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUep 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de 5,50 mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain. Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Les accès sur une voie sont aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur au moins vingt cinq mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès et à partir du point de cet axe situé à trois mètres du bord de la voie.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

Lorsque les voies d'accès sont inexistantes et doivent être créées, leur largeur d'emprise est de sept mètres, au minimum, pour une voie à double sens et de quatre mètres, au minimum, pour une voie à sens unique.

Article AUep 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'assainissement autonome est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Il doit alors être conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné. Le dispositif de rejet des eaux traitées, adapté à la charge polluante et aux capacités d'épuration du sol, devra respecter les distances d'éloignement qui lui sont propres.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel apte à les prendre en charge.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Article AUep 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article AUep 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

Article AUep 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Si les constructions ne sont pas accolées à la limite séparative, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.

Un espace libre de quatre mètres entre le bâtiment et la clôture est exigé. La largeur de la haie et de la clôture ne peut être comprise dans cet espace libre.

Article AUep 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Sur une même propriété, les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance d'au moins quatre mètres.

Article AUep 9 – Emprise au Sol

Non réglementée.

Article AUep 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à sept mètres cinquante.

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à douze mètres au faîtage.

Article AUep 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'activité, les panneaux indicateurs sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

Toiture :

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %. Les toitures terrasses sont admises. Les pentes doivent se terminer par une bordure dite « génoise » à au moins deux rangs de tuiles. Les pans de toiture des annexes ne se terminant pas sur un mur sont dispensés de cette obligation. Pour l'extension et l'aménagement de l'existant, les génoises seront harmonisées au reste de la construction. Les souches de cheminée doivent être enduites et étudiées avec soin dans leur proportion et dans leur situation.

Les couronnements devront être en harmonie avec les souches par leur volume et leur couleur.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sous-œuvre :

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Article AUep 12 – Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation « place de stationnement commandée » désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Article AUep 13 – Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

En outre, l'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les stockages anarchiques extérieurs sont interdits. Les aires de stockage de tout matériau, les citernes, doivent être camouflés.

Admises dans le cas de nécessité de protection justifiée, les clôtures ne doivent pas dépasser deux mètres et doivent être constituées d'un grillage rigide monté sur poteaux ou d'une haie végétale.

Les clôtures sont obligatoirement implantées avec un recul d'un mètre par rapport à la limite avec le domaine public et doublées d'une haie végétale, obligatoirement continue, implantée du côté de la voie publique. Lors la haie végétale constitue le seul mode de clôture marquant la limite, elle peut être discontinue.

Dans tous les cas, les soubassements sont interdits et le niveau du sol modelé devra être en continuité avec le sol modelé des espaces publics.

La haie végétale est également obligatoire en limite séparative. Elle peut être discontinue s'il n'y a pas de clôture. Elles sont obligatoirement constituées d'essences différentes, variées et non allergisantes.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de deux arbres de haut jet.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.



Section III – Possibilités d’Occupation des Sols

Article AUep 14 – Possibilités maximales d’Occupation des Sols

Non réglementées.





Titre III – Dispositions applicables aux Zones Agricoles



Chapitre I – Zone A

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article A 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article A 2 ci-dessous.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices i ou s, les affouillements de plus d'un mètre sont interdits ainsi que la création de tout lien entre la surface et l'aquifère sous-jacent.

Article A 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sauf en secteurs Ai :

- les constructions et installations agricoles à destination de stockage des intrants ou des récoltes, d'abri des matériels, des cheptels ;
- l'habitation du chef d'exploitation et des personnels permanents de l'exploitation si la présence humaine est nécessaire sur place (élevage, contrôle de procès tels que vinifications ou stockages en frais sous température ou atmosphère contrôlées...), si les divers bâtiments d'exploitations sont groupés,

s'ils n'ont qu'un seul accès commun à partager avec le ou les logements et si la distance entre les autres bâtiments d'exploitation et le ou les logements projetés est inférieure à vingt mètres ;

– les serres de production, à condition qu'elle soient exclusivement destinées à la production végétale. En cas de cessation de l'activité de production végétale, elles doivent être démontées ;

– les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;

– les équipements publics ;

– l'édification d'ouvrages nécessaire au transport et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, eau brute, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques).

– les déchetteries, centres de collectes d'ordures ménagères.

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique, est soumise à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage sont soumis à autorisation.

Est soumise à déclaration préalable l'édification de clôtures fixes.

Dans le secteur Ai, aucune construction n'est admise. Les autres installations doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation en vigueur. À défaut de Plan de Prévention des Risques, le projet doit être justifié. Il ne doit pas accroître la vulnérabilité ni le risque pour autrui.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article A 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de quatre mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Aucun accès direct particulier n'est autorisé sur les voies nationales (RN 580) et sur les RD 9 et 6086.

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article A 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes. Pour l'extension des constructions existantes, l'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, quand il existe.

L'assainissement autonome est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Il doit alors être conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné. Le dispositif de rejet des eaux traitées, adapté à la charge polluante et aux capacités d'épuration du sol, devra respecter les distances d'éloignement qui lui sont propres.

L'extension de constructions existantes peut être autorisée avec assainissement autonome, sur justification de la faisabilité de cet assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers un exutoire naturel apte à les prendre en charge.

Est obligatoire sur l'ensemble de la zone sauf sur les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices i ou s, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales lors de toute nouvelle construction. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Borne incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours, ou à défaut, d'un stock d'eau sur place de contenance égale à un mètre cube par chaque dix mètres carrés de surface construite.

Article A 5 – Caractéristiques des Terrains

La superficie et la configuration des terrains doivent satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

Article A 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sauf indications contraires, mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins huit mètres des voies et chemins publics et privés ouverts à la circulation.

Article A 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, double de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à cinq mètres.

Article A 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article A 9 – Emprise au Sol

Non réglementée.

Article A 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à dix mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à douze mètres au faîtage.

Article A 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Toiture :

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Sous-œuvre :

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs des bâtiments et les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Les clôtures ne peuvent dépasser deux mètres en hauteur, comptés à partir du fond le plus haut. Elles peuvent être réalisées en dur, enduit sur les deux faces, en panneaux grillagés rigides ou dans un assemblage des deux, ou en totalité végétales. Les grillages souples et les fils de fer barbelés sont interdits.

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance.

Article A 12 – Stationnement des Véhicules

Non réglementé.

Article A 13 – Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

Toutes les formes de clôtures autorisées doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

La haie végétale peut être discontinue. Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Section III – Possibilités d'Occupation des Sols

Article A 14 – Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Chapitre II – Zone Ap

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Ap 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article A 2 ci-dessous.

Sont interdites toutes nouvelles constructions.

Article Ap 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique, est soumise à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage sont soumis à autorisation.

Est soumis à déclaration préalable l'édification de clôtures fixes.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article Ap 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de quatre mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Aucun accès direct particulier n'est autorisé sur les voies nationales (RN 580) et sur la RD 121.

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article Ap 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes. Pour l'extension des constructions existantes, l'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'extension de constructions existantes peut être autorisée avec assainissement autonome, sur justification de la faisabilité de cet assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

Est obligatoire sur l'ensemble de la zone sauf sur les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices i ou s, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales lors de toute nouvelle construction. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Borne incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours.

Article Ap 5 – Caractéristiques des Terrains

La superficie et la configuration des terrains doivent satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

Article Ap 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sans objet, tenant le fait qu'aucune construction nouvelle n'est autorisée.

Article Ap 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Sans objet, tenant le fait qu'aucune construction nouvelle n'est autorisée.

Article Ap 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Sans objet.

Article Ap 9 – Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Ap 10 – Hauteur des Constructions

Sans objet.

Article Ap 11 – Aspect extérieur des Constructions

Sans objet.

Article Ap 12 – Stationnement des Véhicules

Non réglementé.

Article Ap 13 – Espaces libres et Plantations

Toute opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.



Section III – Possibilités d’Occupation des Sols

Article Ap 14 – Possibilités maximales d’Occupation des Sols

Non réglementées.





Titre IV – Dispositions applicables aux Zones Naturelles



Chapitre I – Zone N, NI et Nm

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article N 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article N 2 ci-dessous.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Sont interdites toutes les nouvelles constructions. Sont également interdits les équipements et installations destinés au stockage, traitement et enfouissement de déchets.

Article N 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- les équipements publics d'infrastructure, soit nécessaire à la zone N, soit impossible à implanter dans les autres zones de la commune ;

- les fouilles et les travaux de mise en valeur du patrimoine archéologique, historique et artistique ;

- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Dans le secteur NI, seules sont admises les constructions nécessaires à des activités de loisirs de plein air telles que douches, vestiaires, toilettes, paddockes, carrière équestre, etc...

Dans le secteur Nm, seules sont admises les constructions et installations nécessaires à l'activité militaire.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage sont soumis à autorisation.

Est soumis à déclaration préalable l'édification de clôtures fixes.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article N 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de quatre mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations existantes et projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Aucun accès direct particulier n'est autorisé sur les voies nationales (RN 580) et sur les RD 9 et 6086.

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations existantes et/ou projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article N 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes. Pour l'extension des constructions existantes, l'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'extension de constructions existantes peut être autorisée avec assainissement autonome, sur justification de la faisabilité de cet assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, sinon vers un exutoire naturel apte à les prendre en charge.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité et connectée au réseau téléphonique. L'alimentation électrique autonome est possible.

Borne incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours, ou à défaut, d'un stock d'eau sur place de contenance égale à un mètre cube par chaque dix mètres carrés de surface construite.

Article N 5 – Caractéristiques des Terrains

La superficie et la configuration des terrains doivent satisfaire, s'il y a lieu, aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

Article N 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sauf indications contraires, mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins huit mètres des voies et chemins publics et privés ouverts à la circulation.

Article N 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, double de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à dix mètres.

Article N 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article N 9 – Emprise au Sol

Non réglementée.

Article N 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est limitée à six mètres cinquante.

Article N 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Toiture :

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Sous-œuvre :

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs des bâtiments et les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance.

Article N 12 – Stationnement des Véhicules

Non réglementé.

Article N 13 – Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.



Section III – Possibilités d’Occupation des Sols

Article N 14 – Possibilités maximales d’Occupation des Sols

Non réglementées.

