



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE 4 : REGLEMENT

**SEPTEMBRE 2013
MODIFICATION N°1**



SOMMAIRE

Pages

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE.....	5
ZONE U	6
ZONE UY	12
ZONE AU	15
ZONE 2AU	19
ZONE AU Y.....	20
ZONE A.....	23
ZONE N	27
ANNEXE : glossaire	

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les articles L111-1-4, L 111.9, L 111.10, L 421.4, R 442.6, R 443.10, R 111.2, R. 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21, du Code de l'Urbanisme.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'aménagement différé,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement concerté,
 - les plages d'étude (périmètre de travaux publics),
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (U, UY) des zones à urbaniser (AU, AUY et 2AU), des zones agricoles (A) et une zone naturelle (N) et leurs secteurs.

Une ou plusieurs lettres ou un chiffre quelconque peuvent être ajoutés permettant de distinguer des secteurs différents.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130.1 du Code de l'Urbanisme),
- les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (cf. article L.123-17 du Code de l'Urbanisme),
- les secteurs à risques d'inondation identifiés par des sous-secteurs de zone indicés "s",
- sur le plan figurant en annexe, les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées et celles relevant de l'assainissement non collectif où elle est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 : PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones délimitées par les servitudes AC1 (Monument Historique) ou lorsqu'elles concernent des bâtiments identifiés comme éléments de paysages.

ARTICLE 6 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré par le Préfet après avis de Monsieur le Conservateur Régional de l'Archéologie (arrêté préfectoral du 9 juillet 2003).

Ces dispositions s'appliqueront systématiquement sur les sites répertoriés par le Préfet de Région.

ARTICLE 7 : ELEMENTS DE PAYSAGE

Le PLU identifie et localise les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (cf. article L.123-17 du Code de l'Urbanisme).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes. En l'absence de celui-ci, le raccordement à une ressource privée est accepté exceptionnellement à condition que l'eau soit de qualité conforme à la réglementation en vigueur après avis de la DDASS.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ELECTRICITE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

ARTICLE 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

ARTICLE 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies par le document « carte d'aptitude des sols » du Schéma Directeur d'Assainissement pour le terrain concerné. Une filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra être conforme aux dispositions de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique.

ARTICLE 12 : RAPPELS GENERAUX

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, les défrichements y sont interdits.

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

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

ZONE U

ARTICLE U-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans toutes les zones U :

- les constructions à destination agricole,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés,
- les constructions et installations à destination d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- les carrières,
- les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les occupations et utilisations du sol interdites par le PPRI, dans les secteurs indicés "s".

Dans les zones U concernées des secteurs 1, 2 et 3 de l'AVAP :

- toutes occupation et utilisation du sol dans les jardins identifiés en tant qu'élément de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, à l'exception de celles indiquées à l'article U-2.

Dans les zones U concernées des secteurs 2 et 3 de l'AVAP :

- les équipements d'énergies renouvelables à l'exception de ceux mentionnés dans l'art U-2.

ARTICLE U-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones Us :

- dans les secteurs indicés "s", les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du PPRI.

Dans les zones U concernées des secteurs 1, 2 et 3 de l'AVAP :

- dans les jardins identifiés en tant qu'élément de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les petits bâtis de jardin , les soutènements si nécessaires, les clôtures, les piscines et bassins, sous réserve de ne pas dénaturer le jardin.
- les équipements d'énergie renouvelables sous réserve de respecter les dispositions de l'AVAP.
- les espaces publics seront traités selon les dispositions de l'AVAP.
- le petit bâti de jardin sous réserve d'avoir une emprise au sol maximale de 20 m² par unité foncière.

Dans les zones U concernées du secteur 1 de l'AVAP :

- les petits bâtis de jardin sous réserve d'être implantés en continuité d'un mur de clôture.

Dans les zones U concernées du secteur 2 de l'AVAP :

- les constructions autorisées seront réalisées sous réserve d'accompagnements paysagers suffisants selon les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones U concernées du secteur 3 de l'AVAP :

- tout projet d'aménagement doit être accompagné d'un plan de plantation précisant les tracés, les essences des haies arbustives et des arbres, selon les dispositions de l'AVAP.

ARTICLE U-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cf. article R.111-4 du code de l'urbanisme (mentionné au Titre I article 2 du présent règlement).

L'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

ARTICLE U-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : voir article 8 du titre I du présent règlement.

Eaux usées : voir article 11 du titre I du présent règlement.

Eaux pluviales : voir article 10 du titre I du présent règlement.

Réseaux d'électricité et de télécommunications : les réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilités techniques dûment démontrées. A cette fin, les projets de lotissement ou de construction doivent comporter des gaines et des chambres de tirage enterrées.

ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Dans les zones UA et UC hors secteur 1 de l'AVAP :

A l'exception des bâtiments publics ne respectant pas cette règle, en secteur UA, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement.

En secteur UC, les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitation qui ont fait l'objet d'un plan de composition approuvé par l'autorité compétente.

Dans les zones UA du secteur 1 de l'AVAP :

- les constructions neuves seront implantées à l'alignement hors petits bâtis de jardin, piscines et bassins qui seront implantés en fonction de la composition des lieux.

Dans les zones UC du secteur 1 de l'AVAP :

- les constructions neuves seront réalisées à l'alignement hors petits bâtis de jardin, piscines et bassins qui seront implantés en fonction de la composition des lieux.

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

Dans les zones UA et UC hors secteur 1 de l'AVAP :

En secteur UA, les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou observer un retrait minimum de 3 mètres.

En secteur UC, les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Le long des cours d'eau à ciel ouvert, les constructions seront implantées au moins à 6 mètres des berges.

Dans les zones U concernées du secteur 1 de l'AVAP :

- les implantations des constructions neuves donnant sur les emprises publiques se font pour les façades en ordre continu d'une limite séparative donnant sur une voie ou une emprise publique à l'autre, afin de garder l'esprit de la rue. En profondeur, l'implantation se fait soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 m.
- les implantations des bâtiments existants sont conservées d'une limite séparative donnant sur une voie ou une emprise publique à l'autre.
- Le long des cours d'eau à ciel ouvert, les constructions seront implantées au moins à 6 mètres des berges.

ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Dans les zones U hors secteurs de l'AVAP :

Non réglementé.

Dans les zones U concernées du secteur 1 de l'AVAP :

- Les constructions neuves établies sur plusieurs parcelles devront respecter les dispositions de l'AVAP.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL

Dans les zones U hors secteurs de l'AVAP :

Non réglementé.

Dans les zones U concernées des secteurs 1, 2 et 3 de l'AVAP :

- le petit bâti de jardin aura une emprise au sol maximale de 20 m².

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones U hors secteurs de l'AVAP :

En secteur UA, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 4 niveaux, soit 3 étages sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Dans les secteurs indicés "a" (UAa et UAas) la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens en cas de hauteur supérieure à cette limite.

En secteur UC, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans les zones U concernées des secteurs 1,2 et 3 de l'AVAP :

- pour le bâti neuf, le gabarit et la volumétrie devront respecter les dispositions de l'AVAP.
- le petit bâti de jardin aura une hauteur de rez-de-sol selon les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones U concernées du secteur 1 de l'AVAP :

- les volumes principaux traditionnels seront conservés.

Dans les zones U concernées du secteur 3 de l'AVAP :

- pour le bâti existant, le gabarit et la volumétrie existants doivent être conservés. La réhausse est interdite.

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

Dans les zones U hors secteurs de l'AVAP :

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles dont les traits dominants sont :

- des toitures généralement à plusieurs pentes en tuiles canal ou tuiles romanes,
- des façades en maçonnerie enduites de teinte ocre dont les ouvertures sont en général plus hautes que larges.

Les murs de clôtures maçonnés en limite de l'espace public seront limités à une hauteur de 1,20 mètres.

Dans les zones U concernées des secteurs 1,2 et 3 de l'AVAP :

- les matériaux de façades, les menuiseries, la couverture du bâti neuf devront respecter les dispositions de l'AVAP.
- les dispositifs d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable devront respecter les dispositions de l'AVAP.
- la coloration des murs, menuiseries, ferronneries, matériaux de couverture, éléments de jardin (clôture et mobilier...) devront respecter les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones U des secteurs 1 et 2 de l'AVAP :

- pour le bâti ancien, les murs sur la rue, les murs mitoyens, les murs sur la cour ou le jardin, les réseaux et équipements techniques en façade, les percements, les menuiseries et leur serrurerie, les stores bannes, les enseignes et pré-enseignes, les mirandes et galeries, la couverture, le volume des toitures, le sens de faitage et les pentes de toiture, les lucarnes et les percements dans le plan du toit et les puits de jour, les corniches, génoises, débords de toiture et reprise des eaux, les cheminées et les antennes, les clôtures devront respecter les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones U des secteurs 2 et 3 de l'AVAP :

- la création ou la reprise de : soutènements, merlons, ouvrages d'art anciens, clôtures, petit bâti de jardin, piscines, bassins et pièces d'eau devront respecter les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones U du secteur 2 de l'AVAP :

- les constructions autorisées s'adapteront à la pente, sous la ligne de crête, les plantations participeront de l'insertion, dans le respect des dispositions de l'AVAP.

ARTICLE U-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

En zone UC, le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE U-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les zones U hors secteurs de l'AVAP :

Au moins 30 % des espaces libres devront être plantés.

Dans les zones U concernées des secteurs 1,2 et 3 de l'AVAP :

- les espaces publics seront plantés selon les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones U concernées des secteurs 1 et 3 de l'AVAP :

- les jardins seront plantés de végétaux et d'arbres de haute tige à feuilles caduques, selon les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones U concernées des secteurs 2 et 3 de l'AVAP :

- le petit bâti de jardin sera accompagné de plantations, selon les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones U concernées du secteur 1 de l'AVAP :

- les jardins seront exclusivement soit des jardins potagers, soit des jardins d'agrément, soit des vergers. Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites. Les haies doivent respecter les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones U concernées du secteur 2 de l'AVAP :

- les jardins seront exclusivement soit des jardins potagers, soit des jardins d'agrément, soit des parcs arborés, soit des vergers, soit des boisements, soit des prairies. Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites. Les haies doivent respecter les dispositions de l'AVAP.

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UY

ARTICLE UY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à destination d'habitation n'étant pas strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités,
- les constructions à destination agricole,
- les constructions à destinations d'hôtel excepté dans le secteur UYa,
- les parcs d'attraction, terrains de sports motorisés,
- les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les occupations et utilisations du sol interdites par le PPRI dans les secteurs indiqués "s".

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

- dans les secteurs indiqués "s", les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du PPRI,
- dans le secteur UYa, les constructions et installations d'activités sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte, pour le voisinage, aucun danger ou nuisance incompatible avec l'habitat.

ARTICLE UY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cf. article R.111-4 du code de l'urbanisme (mentionné au Titre I article 2 du présent règlement).

L'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

ARTICLE UY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : voir article 8 du titre I du présent règlement.

Eaux usées : voir article 11 du titre I du présent règlement.

Eaux pluviales : voir article 10 du titre I du présent règlement.

Réseaux d'électricité et de télécommunications : les réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilités techniques dûment démontrées. A cette fin, les projets de lotissement ou de construction doivent comporter des gaines et des chambres de tirage enterrées.

ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

En l'absence de prescriptions particulières inscrites au plan, les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales,
- 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies ou emplacements réservés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives uniquement dans le cas où il y a édification de mur coupe-feu.

Dans le cas contraire, ils doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Le long des ruisseaux et cours d'eau à ciel ouvert, les constructions seront implantées à au moins 6 mètres des berges.

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

Non réglementé.

ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Les constructions à destinations d'habitation seront limitées à deux niveaux, soit un étage sur rez-de-chaussée.

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

Cf. article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les murs de clôtures maçonnés en limite de l'espace public seront limités à une hauteur de 1,20 mètres.

ARTICLE UY-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins de constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE UY-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Au moins 20 % des espaces libres devront être plantés.

ARTICLE UY-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AU

ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toutes les zones AU :

- les constructions à destination industrielle et d'entrepôts,
- les constructions à destination agricole,
- les constructions et les installations à destination d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parc d'attraction, terrains de sports motorisés,
- les carrières,
- les lotissements à destination d'activités,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les caravanes isolées.

Dans la zone AU du secteur 2 de l'AVAP (dite RD 626 rive gauche) :

- Les équipements d'énergies renouvelables à l'exception de ceux mentionnés dans l'art AU-2.

ARTICLE AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toutes les zones AU :

Les occupations et utilisations des sols sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des conditions préalables à la desserte et des principes d'aménagement définis dans la pièce 3 : Orientations d'Aménagement.

En secteurs indicés "s", les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du PPRI.

Dans la zone AU du secteur 2 de l'AVAP (dite RD 626 rive gauche) :

- Les équipements d'énergie renouvelables sous réserve de respecter les dispositions de l'AVAP.
- Les constructions autorisées seront réalisées sous réserve d'accompagnements paysagers suffisants présentés dans le volet paysager de l'autorisation d'urbanisme et selon les dispositions de l'AVAP.
- Les espaces publics seront traités selon les dispositions de l'AVAP.
- Le petit bâti de jardin sous réserve d'avoir une emprise au sol maximale de 20 m² par unité foncière.

ARTICLE AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cf. article R.111-4 du Code de l'Urbanisme mentionné au titre I article 2 du présent règlement.

Les voies de desserte devront respecter le schéma d'aménagement de principe d'organisation de la zone défini dans les orientations d'aménagement.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

ARTICLE AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : voir article 8 du titre I du présent règlement.

Eaux usées : voir article 11 du titre I du présent règlement.

Eaux pluviales : voir article 10 du titre I du présent règlement.

Réseaux d'électricité et de télécommunications : les réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilités techniques dûment démontrées. A cette fin, les projets de lotissement ou de construction doivent comporter des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Pour les secteurs Barbet, Prévost partie est, et Encouget, les permis de construire ne pourront être délivrés qu'après réalisation des équipements de desserte visés en condition préalable de la pièce 3 du PLU : Orientations d'aménagement.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

En l'absence de prescriptions particulières inscrites au plan, les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales,
- 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies.

Dans les voiries internes des lotissements, ensembles d'habitation et autres aménagements d'ensemble qui feront l'objet d'un plan de composition approuvé par l'autorité compétente, des implantations différentes peuvent être prévues.

Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

A l'exception des bâtiments annexes qui pourront être implantés en limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à 3 mètres.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront au moins implantées à 6 mètres des berges.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toutes les zones AU :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.

Dans la zone AU du secteur 2 de l'AVAP (dite RD 626 rive gauche) :

- Le petit bâti de jardin aura une emprise au sol maximale de 20 m² par unité foncière.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toutes les zones hors zone AU du secteur 2 de l'AVAP (dite RD 626 rive gauche) :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder deux niveaux soit l'étage sur rez-de-chaussée.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans la zone AU du secteur 2 de l'AVAP (dite RD 626 rive gauche) :

- Le petit bâti de jardin aura une hauteur de rez-de-sol selon les dispositions de l'AVAP.
- Pour les autres bâtis neufs, le gabarit et la volumétrie devront respecter les dispositions de l'AVAP.

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

Dans toutes les zones hors zone AU du secteur 2 de l'AVAP (dite RD 626 rive gauche) :

Cf. article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les murs de clôtures maçonnés en limite de l'espace public seront limités à une hauteur de 1,20 mètres.

Dans la zone AU du secteur 2 de l'AVAP (dite RD 626 rive gauche) :

- Les constructions autorisées s'adapteront à la pente, sous la ligne de crête, les plantations participeront de l'insertion, dans le respect des dispositions de l'AVAP.
- La création ou la reprise de : soutènements, merlons, ouvrages d'art anciens, clôtures, petit bâti de jardin, piscines, bassins et pièces d'eau devront respecter les dispositions de l'AVAP.
- Les matériaux de façades, les menuiseries, la couverture du bâti neuf devront respecter les dispositions de l'AVAP.
- Les dispositifs d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable devront respecter les dispositions de l'AVAP.

- La coloration des murs, menuiseries, ferronneries, matériaux de couverture, éléments de jardin (clôture et mobilier...) devront respecter les dispositions de l'AVAP.

ARTICLE AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans toutes les zones AU :

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs.

Pour les opérations regroupant plus de 10 logements (lotissement, ensemble d'habitation, immeuble collectif) 10 % de l'unité foncière dont la moitié au moins d'un seul tenant devront obligatoirement être aménagés en espace libre communs végétalisés, distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et / ou de dégagement.

Pour les autres opérations, au moins 50 % des espaces libres devront être plantés d'essences locales.

Dans la zone AU du secteur 2 de l'AVAP (dite RD 626 rive gauche) :

- Le petit bâti de jardin sera accompagné de plantations, selon les dispositions de l'AVAP.
- Les jardins seront exclusivement soit des jardins potagers, soit des jardins d'agrément, soit des parcs arborés, soit des vergers, soit des boisements, soit des prairies. Les haies doivent respecter les dispositions de l'AVAP.
- Les espaces publics seront plantés selon les dispositions de l'AVAP.

ARTICLE AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 2AU

Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation après révision ou modification du P.L.U..

ZONE AUY

ARTICLE AUY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- la construction à destination d'habitation n'étant pas strictement destinée au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes,
- les constructions à destination agricole,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les parcs d'attraction, terrains de sports motorisés,
- les carrières,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUY-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les occupations et utilisations des sols sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone et à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement.

ARTICLE AUY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cf. article R.111-4 du Code de l'Urbanisme mentionné au titre I article 2 du présent règlement.

Les voies de desserte devront respecter le schéma d'aménagement de principe d'organisation de la zone défini dans les orientations d'aménagement.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

ARTICLE AUY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : voir article 8 du titre I du présent règlement.

Eaux usées : voir article 11 du titre I du présent règlement.

Eaux pluviales : voir article 10 du titre I du présent règlement.

Réseaux d'électricité et de télécommunications : les réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilités techniques dûment démontrées. A cette fin, les projets de lotissement ou de construction doivent comporter des gaines et des chambres de tirage enterrées.

ARTICLE AU Y -5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE AU Y -6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

En l'absence de prescriptions particulières inscrites au plan, les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales,
- 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies.

Dans les voiries internes des lotissements, ensembles d'habitation et autres aménagements d'ensemble qui feront l'objet d'un plan de composition approuvé par l'autorité compétente, des implantations différentes peuvent être prévues.

Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives uniquement dans le cas où il y a édification de mur coupe-feu.

Dans le cas contraire, elles doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront au moins implantées à 6 mètres des berges.

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

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

ARTICLE AU Y -9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU Y -10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU Y -11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cf. article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUY -12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUY -13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Au moins 20 % des espaces libres devront être plantés. Des plantations d'essences locales devront être réalisées sur les limites de la zone, pour créer un espace tampon végétalisé entre cette zone et son environnement.

ARTICLE AUY -14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE A

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toutes les zones A :

Sont interdits :

- les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations non nécessaires au fonctionnement technique des services publics ou d'intérêt collectif,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées,
- les occupations et utilisations du sol interdites par le PPRI dans les secteurs As.

Dans la zone As du secteur 3 de l'AVAP, :

- les équipements d'énergies renouvelables à l'exception de ceux mentionnés dans l'art A-2

ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toutes les zones A :

- les constructions à destination d'habitation, pour les personnes travaillant sur l'exploitation,
- les aménagements accessoires dans la mesure où les activités générées par ces aménagements sont directement liées à l'exploitation agricole, telle que les activités d'accueil touristique – décret n°2003-685 du 24 juillet 2003 – local de vente des produits de la ferme sur les lieux d'exploitation,
- sous réserve qu'il n'entraîne aucune nuisance ou perturbation pour l'activité agricole, le changement de destination des constructions désignées par le zonage,
- dans le secteur As, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du PPRI.

Dans la zone As du secteur 3 de l'AVAP :

- les équipements d'énergie renouvelables sous réserve de respecter les dispositions de l'AVAP.
- le petit bâti de jardin sous réserve d'avoir une emprise au sol maximale de 20 m² par unité foncière.

ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cf. article R.111-4 du Code de l'Urbanisme mentionné au titre I article 2 du présent règlement.

ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : voir article 8 du titre I du présent règlement.

Eaux usées : voir article 11 du titre I du présent règlement.

Eaux pluviales : voir article 10 du titre I du présent règlement.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

En l'absence de prescriptions particulières inscrites au plan, les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 75 m de l'axe de la RD 632 sauf cas définis par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme sans être inférieur à 25 m,
- 20 mètres de l'axe des autres routes départementales (ramenés à 15 m pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas cette règle),
- 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux,
- 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres de toute zone U ou AU à destination d'habitat.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront au moins implantées à 6 mètres des berges.

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

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toutes les zones hors zone As du secteur 3 de l'AVAP :

Non réglementé.

Dans la zone As du secteur 3 de l'AVAP :

- le petit bâti de jardin aura une emprise au sol maximale de 20 m² par unité foncière.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toutes les zones hors zone As du secteur 3 de l'AVAP :

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne devra pas excéder deux niveaux, soit un étage sur rez-de-chaussée.

Dans la zone As du secteur 3 de l'AVAP :

- pour le bâti neuf, le gabarit et la volumétrie devront respecter les dispositions de l'AVAP.

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

Dans toutes les zones hors zone As du secteur 3 de l'AVAP :

Cf. article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Le changement de destination pour la réhabilitation de constructions existantes devra respecter ou améliorer l'aspect extérieur de la construction initiale dans sa forme, ses matériaux, ses couleurs et sa volumétrie.

Les murs de clôtures maçonnés en limite de l'espace public seront limités à une hauteur de 1,20 mètres.

Dans la zone As du secteur 3 de l'AVAP :

- la création ou la reprise de : soutènements, merlons, ouvrages d'art anciens, clôtures, petit bâti de jardin, piscines, bassins et pièces d'eau devront respecter les dispositions de l'AVAP.
- les matériaux de façades, les menuiseries, la couverture tant du bâti existant que du bâti neuf devront respecter les dispositions de l'AVAP.
- les dispositifs d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable devront respecter les dispositions de l'AVAP.
- la coloration des murs, menuiseries, ferronneries, matériaux de couverture, éléments de jardin (clôture et mobilier...) devront respecter les dispositions de l'AVAP.

ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Cf. article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans toutes les zones hors zone As du secteur 3 de l'AVAP :

Non réglementé.

Dans la zone As du secteur 3 de l'AVAP :

- le petit bâti de jardin sera accompagné de plantations, selon les dispositions de l'AVAP.
- les jardins seront plantés de végétaux et d'arbres de haute tige à feuilles caduques, selon les dispositions de l'AVAP.

ARTICLE A-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans toutes les zones N :

Destination	N	Nh	NL	Ng
• construction à destination d'habitation	Interdit sauf ceux visés par l'article N-2	-	Interdit sauf ceux visés par l'article N-2	Interdit sauf ceux visés par l'article N-2
• construction à destination d'hôtel	Interdit	Interdit	-	-
• construction à destination de commerce, artisanat, bureaux	Interdit	Interdit	Interdit sauf ceux visés par l'article N-2	Interdit sauf ceux visés par l'article N-2
• construction à destination d'industrie, d'entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
• construction à destination agricole ou liée aux activités agricoles	-	Interdit	Interdit	Interdit
• services publics ou d'intérêt collectif	-	-	-	Interdit
• les carrières	-	Interdit	Interdit	Interdit
• affouillements et exhaussements des sols	-	Interdit	-	-
• parcs d'attraction, aires de jeux et de loisirs et aires de stationnement ouverts au public	Interdit	Interdit	-	-
• autres installations et travaux divers mentionnés à l'article R 442-2	Interdit	Interdit	Interdit	
• terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisirs, caravanes isolées	Interdit	Interdit	-	Interdit

En outre, dans les secteurs indicés "s" s'appliquent les prescriptions d'interdiction du P.P.R.I. annexé.

En secteur Nx, toutes les constructions et installations sont interdites à l'exception de l'aménagement des constructions existantes.

Dans les zones N concernées des secteurs 2 et 3 de l'AVAP :

- les équipements d'énergies renouvelables à l'exception de ceux mentionnés dans l'art N-2.
- toutes occupation et utilisation du sol dans les jardins identifiés en tant qu'élément de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, à l'exception de celles indiquées à l'article N-2.

ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toutes les zones N :

- l'extension, l'aménagement, des constructions existantes, leur changement de destination pour de l'habitation, de l'hébergement hôtelier, du commerce, de l'artisanat et des bureaux sous réserve de n'amener aucune nuisance ou danger pour le voisinage,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre sans changement de destination,
- l'extension des activités existantes,
- le logement des personnes travaillant sur l'exploitation agricole sous réserve de former, avec les bâtiments de ladite exploitation, une composition architecturale,
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment
- la construction d'annexes (garages, abris jardin, piscines non couvertes, ...) si elles sont situées à proximité immédiate des habitations existantes.

Dans les secteurs indicés "s", les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du PPRI.

En secteur NL, les constructions à destination d'habitation, de bureau et de commerce sont autorisées si elles sont liées à de l'accueil et à de l'hébergement touristique.

En secteur Ng, sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à l'activité du golf.

Dans les zones N concernées des secteurs 2 et 3 de l'AVAP :

- dans les jardins identifiés en tant qu'élément de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les petits bâtis de jardin, les soutènements si nécessaires, les clôtures, les piscines et bassins, sous réserve de ne pas dénaturer le jardin.
- les équipements d'énergie renouvelables sous réserve de respecter les dispositions de l'AVAP.
- les espaces publics seront traités selon les dispositions de l'AVAP.
- le petit bâti de jardin sous réserve d'avoir une emprise au sol maximale de 20 m² par unité foncière.

Dans les zones N du secteur 2 de l'AVAP :

- les constructions autorisées seront réalisées sous réserve d'accompagnements paysagers suffisants selon les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones N du secteur 3 de l'AVAP :

- tout projet d'aménagement doit être accompagné d'un plan de plantation précisant les tracés, les essences des haies arbustives et des arbres, selon les dispositions de l'AVAP.

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

Cf. article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : voir article 8 du titre I du présent règlement.

Eaux usées : voir article 11 du titre I du présent règlement.

Eaux pluviales : voir article 10 du titre I du présent règlement.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

En l'absence de prescriptions particulières inscrites au plan, les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 75 m de l'axe de la RD 632 sauf cas définis par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme sans être inférieur à 25 m,
- 20 mètres de l'axe des autres routes départementales (ramenés à 15 m pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas cette règle),
- 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux,
- 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Nh, des implantations dans le prolongement de constructions existantes sont possibles selon le caractère avoisinant des lieux.

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

Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront au moins implantées à 6 mètres des berges.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres de toute zone U ou AU à destination d'habitat.

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

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toutes les zones N à l'exception de Nh et de celles inscrites dans les secteurs 2, 3 de l'AVAP :

Non réglementé.

En secteur Nh,

- elle sera au plus égale à 50 % de la surface du terrain.

Dans les zones N inscrites dans les secteurs 2, 3 de l'AVAP :

- le petit bâti de jardin aura une emprise au sol maximale de 20 m² de l'unité foncière.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toutes les zones N à l'exception de celles inscrites dans les secteurs 2, 3 de l'AVAP :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder deux niveaux, soit un étage sur rez-de-chaussée.

En secteur Nh, la hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 2 niveaux soit un étage sur rez-de-chaussée.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans les zones N inscrites dans les secteurs 2, 3 de l'AVAP :

- pour le bâti neuf, le gabarit et la volumétrie devront respecter les dispositions de l'AVAP.
- le petit bâti de jardin aura une hauteur de rez-de-sol selon les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones N inscrites dans le secteur 3 de l'AVAP :

- pour le bâti existant, le gabarit et la volumétrie existants doivent être conservés. La réhausse est interdite.

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

Dans toutes les zones N à l'exception de celles inscrites dans les secteurs 2, 3 de l'AVAP :

Cf. article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones N inscrites dans les secteurs 1, 2, et 3 de l'AVAP :

- la création ou la reprise de : soutènements, merlons, ouvrages d'art anciens, clôtures, petit bâti de jardin, piscines, bassins et pièces d'eau devront respecter les dispositions de l'AVAP.

- les matériaux de façades, les menuiseries, la couverture du bâti neuf devront respecter les dispositions de l'AVAP.
- les dispositifs d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable devront respecter les dispositions de l'AVAP.
- la coloration des murs, menuiseries, ferronneries, matériaux de couverture, éléments de jardin (clôture et mobilier...) devront respecter les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones N inscrites dans les secteurs 1 et 2 de l'AVAP :

- pour le bâti ancien, les murs sur la rue, les murs mitoyens, les murs sur la cour ou le jardin, les réseaux et équipements techniques en façade, les percements, les menuiseries et leur serrurerie, les stores bannes, les enseignes et pré-enseignes, les mirandes et galeries, la couverture, le volume des toitures, le sens de faitage et les pentes de toiture, les lucarnes et les percements dans le plan du toit et les puits de jour, les corniches, génoises, débords de toiture et reprise des eaux, les cheminées et les antennes devront respecter les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones N inscrites dans le secteur 2 de l'AVAP :

- les constructions autorisées s'adapteront à la pente, sous la ligne de crête, les plantations participeront de l'insertion, dans le respect des dispositions de l'AVAP.

ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans les secteurs Nh et NL à l'exception de ceux inscrits dans les secteurs 2, 3 de l'AVAP :

En secteurs Nh et NL, au moins 50 % des espaces libres devront être plantés.

Dans les secteurs indicés "s", les plantations devront respecter les prescriptions du PPRI annexé.

Dans les zones N inscrites dans les secteurs 2, 3 de l'AVAP :

- le petit bâti de jardin sera accompagné de plantations, selon les dispositions de l'AVAP.
- les espaces publics seront plantés selon les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones N inscrites dans le secteur 1 de l'AVAP :

- les jardins seront exclusivement soit des jardins potagers, soit des jardins d'agrément, soit des vergers. Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites. Les haies doivent respecter les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones N inscrites dans le secteur 2 de l'AVAP :

- les jardins seront exclusivement soit des jardins potagers, soit des jardins d'agrément , soit des parcs arborés, soit des vergers, soit des boisements, soit des prairies. Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites. Les haies doivent respecter les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones N inscrites dans le secteur 3 de l'AVAP :

- les jardins seront plantés de végétaux et d'arbres de haute tige à feuilles caduques, selon les dispositions de l'AVAP.

ARTICLE N-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE : GLOSSAIRE

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures.

Alignement : limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels,...

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

Sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains...

Caravanes isolées

Caravanes soumises à autorisation en application de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles : elles sont :

- soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...),
- soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclue notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant subi des transformations en dehors de ces installations).

Distance entre constructions : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Emprise : projection verticale au sol de l'ensemble de la construction, à l'exclusion des éléments suivants : gouttières, avant toit.

Ensemble ou groupement d'habitations : groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Extension de construction : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changer. Une nouvelle activité ne peut être créée.

Hauteur : en l'absence de précision, elle est calculée au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt publics : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique.

Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs.

Limites séparatives : limites de la propriété autres que celles avec les voies ou emprises publiques.

Niveau : les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Planté (plantation) : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses, ...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Propriété : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait : il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur, ...), le recul est calculé à partir du toit.

Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale : elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

Réhabilitation des constructions existantes de caractère reconnu : elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, et dont l'état est en cours de dégradation par manque d'occupation.

Superficie de terrain : il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Terrain de camping ou de caravanage : terrain nécessitant une autorisation au titre de l'article R. 443-7 du Code de l'Urbanisme.

Voies : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.