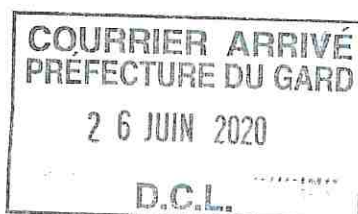




Commune de Poulx
(GARD)
Plan local d'urbanisme (P.L.U.)

Quatrième modification			18.06.2020	N° 5
Troisième modification			06.10.2016	
deuxième modification			28.06.2012	
Première modification			27.08.2007	
Elaboration	27.10.2001	14.05.2004	24.03.2005	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	



Mairie de POULX

Tél : 04.66.75.25.16

Mail : urbanisme@poulx.fr

Approuvé en date du 18/06/2020

*Approuvé par délibération
du Conseil Municipal en date
du 18/06/2020*

Le Maire

Patrice QUITTARD


SOMMAIRE

TITRE I – Dispositions applicables aux Zones urbaines	10
Chapitre I – Zone Ua.....	11
Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols.....	11
Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	11
Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	11
Section II – Conditions de l'occupation des sols.....	12
Article Ua 3 – Accès et voirie.....	12
Article Ua 4 – Desserte par les Réseaux.....	13
Article Ua 5 – Caractéristiques des terrains.....	13
Article Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	14
Article Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	14
Article Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.....	14
Article Ua 9 – Emprise au sol.....	14
Article Ua 10 – Hauteur des constructions.....	14
Article Ua 11 – Aspect extérieur des constructions.....	15
Article Ua 12 – Stationnement des véhicules.....	16
Article Ua 13 – Espaces libres et plantations.....	16
Section III - Possibilités d'occupation des sols.....	16
Article Ua 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols.....	16
Chapitre II – Zone Up.....	17
Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols.....	17
Article Up 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	17
Article Up 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	17
Section II – Conditions de l'occupation des sols.....	18

Article Up 3 – Accès et voirie.....	18
Article Up 4 – Desserte par les Réseaux	19
Article Up 5 – Sans Objet.....	20
Article Up 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	20
Article Up 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	20
Article Up 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	21
Article Up 9 – Emprise au sol.....	21
Article Up 10 – Hauteur des constructions.....	21
Article Up 11 – Aspect extérieur des constructions.....	22
Article Up 12 – Stationnement des véhicules.....	23
Article Up 13 – Espaces libres et plantations.....	24
Article Up 14 – Sans Objet.....	24
Chapitre III – Zone Umd.....	25
Section I – Nature de l’utilisation et de l’occupation des sols.....	25
Article Umd 1- Occupations et utilisations du sol interdites.....	25
Article Umd 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	25
Section II – Conditions de l’occupation des sols.....	26
Article Umd 3 – Accès et voirie.....	26

Article Umd 4 – Desserte par les réseaux.....	27
Article Umd 5- Caractéristiques des terrains.....	27
Article Umd 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	27
Article Umd 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	28
Article Umd 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	28
Article Umd 9 – Emprise au sol.....	28
Article Umd 10 – Hauteur des constructions.....	29
Article Umd 11 – Aspect extérieur des constructions.....	29
Article Umd 12 – Stationnement des véhicules.....	30
Article Umd 13 – Espaces libres et plantations.....	30
Article Umd 14 – Sans Objet.....	31
 TITRE II – Dispositions applicables aux Zones d’Urbanisation Future.....	 32
Chapitre I – Zone Auep.....	33
Section I – Nature de l’utilisation et de l’Occupation des sols.....	33
Article AUep 1 – Occupations et utilisations du Sol interdites.....	33
Article AUep 2 – Occupations et utilisations du Sol soumises à conditions particulières.....	33
Section II – Conditions de l’occupation des Sols.....	34
Article AUep 3 – Accès et Voirie.....	34
Article AUep 4 – Desserte par les Réseaux.....	34
Article AUep 5 – Caractéristiques des Terrains.....	35
Article AUep 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	35
Article AUep 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	35

Article AUep 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	36
Article AUep 9 – Emprise au sol.....	36
Article AUep 10 – Hauteur des constructions.....	36
Article AUep 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	36
Article AUep 12 – Stationnement des Véhicules.....	37
Article AUep 13 – Espaces libres et plantations.....	37
Article AUep 14 – Sans Objet.....	38
Chapitre II – Zone AUza.....	39
Section I - nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	39
Article AUza 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	39
Article AUza 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières.....	39
Section II – Conditions de l'occupation des Sols.....	40
Article AUza 3 – Accès et voirie.....	40
Article AUza 4 – Desserte par les Réseaux.....	41
Article AUza 5 – caractéristiques des terrains.....	42
Article AUza 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	42
Article AUza 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	42
Article AUza 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	42
Article AUza 9 – Emprise au Sol.....	42
Article AUza 10 – Hauteur des Constructions.....	43
Article AUza 11 – Aspect extérieur des constructions.....	43
Article AUza 12 – Stationnement des Véhicules.....	44
Article AUza 13 – Espaces libres et Plantations.....	44

Article AUza 14 – Sans Objet.....	45
Chapitre III – Zone AUp.....	46
Section I – Nature de l’Utilisation et de l’Occupation des Sols.....	46
Article AUp 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	46
Article AUp 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières.....	46
Section II – Conditions de l’Occupation des Sols.....	47
Article AUp 3 – Accès et Voirie.....	47
Article AUp 4 – Desserte par les Réseaux.....	48
Article AUp 5 – Sans Objet.....	48
Article AUp 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises publiques	49
Article AUp 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	49
Article AUp 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	49
Article AUp 9 – Emprise au Sol.....	49
Article AUp 10 – Hauteur des Constructions.....	50
Article AUp 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	50
Article AUp 12 – Stationnement des Véhicules.....	51
Article AUp13 – Espaces libres et Plantations.....	52
Article AUp 14 – Sans Objet.....	52
Chapitre IV – Zone AU.....	53
Section I – Nature de l’Utilisation et de l’Occupation des Sols.....	53
Article AU 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	53
Article AU 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières.....	53
Section II – Conditions de l’Occupation des Sols	53
Article AU 3 – Accès et Voirie.....	53
Article AU 4 – Desserte par les Réseaux.....	53
Article AU 5 – Caractéristiques des Terrains.....	53

Article AU 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises publiques	54
Article AU 7 – Implantation des Constructions par rapport aux limites séparatives.....	54
Article AU 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.....	54
Article AU 9 – Emprise au Sol.....	54
Article AU 10 – Hauteur des Constructions.....	54
Article AU 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	54
Article AU 12 – Stationnement des Véhicules.....	54
Article AU 13 – Espaces libres et plantations.....	55
Section III – Possibilités d’Occupation des Sols.....	55
Article AU 14 – Possibilités maximales d’Occupation des Sols.....	55
Titre III – Dispositions applicables aux Zones Agricoles.....	56
Chapitre I – Zone A	57
Section I – Nature de l’Utilisation et de l’Occupation des Sols.....	57
Article A 1- Occupations et Utilisations du Sol interdites	57
Article A 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières.....	57
Section II – Conditions de l’Occupation des Sols.....	58
Article A 3 – Accès et Voirie.....	58
Article A 4 – Desserte par les Réseaux.....	59
Article A 5 – Caractéristiques des Terrains.....	59
Article A 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques	60
Article A 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	60
Article A 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.....	60
Article A 9 – Emprise au Sol.....	60
Article A 10 – Hauteur des Constructions.....	60
Article A 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	61
Article A 12 – stationnement des Véhicules	62
Article A 13 – Espaces libres et plantations.....	62
Article A 14 – Sans Objet.....	62
Chapitre II Zone Ap.....	63

Section I – Nature de l’Utilisation et de l’Occupation des Sols.....	63
Article Ap 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	63
Article Ap 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières.....	63
Section II – Conditions de l’Occupation des Sols.....	63
Article Ap 3- Accès et Voirie.....	63
Article Ap 4 – Desserte par les Réseaux.....	64
Article Ap 5 – Caractéristiques des Terrains.....	64
Article Ap 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques	64
Article Ap 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	64
Article Ap 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.....	65
Article Ap 9 – Emprise au Sol.....	65
Article Ap 10 – Hauteur des Constructions.....	65
Article Ap 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	65
Article Ap 12 – Stationnement des Véhicules.....	65
Article Ap 13 – Espaces Libres et Plantations.....	65
Article Ap 14 – Sans Objet.....	65
Titre IV Dispositions applicables aux Zones Naturelles.....	66
Chapitre I – Zone N.....	67
Section I – Nature de l’Utilisation et de l’Occupations des Sols.....	67
Article N 1- Occupations et utilisations du Sol interdites.....	67
Article N 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières.....	67
Section II – Conditions de l’Occupation des Sols.....	67
Article N 3 – Accès et Voirie.....	67
Article N 4 – Desserte par les Réseaux.....	67
Article N 5 – Caractéristiques des Terrains.....	67
Article N 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	68
Article N 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	68
Article N 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	68
Article N 9 – Emprise au Sol.....	68

Article N10 – Hauteur des Constructions.....	68
Article N11 – Aspect extérieur des Constructions.....	68
Article N12 – Stationnement des Véhicules.....	69
Article N13 – Espaces libres et Plantations.....	69
Section III – Possibilités d’Occupation des Sols.....	69
Article N14 – Possibilités maximales d’Occupation des Sols.....	69
Chapitre II – Zone Ncl.....	70
Section I – Nature de l’Utilisation et de l’Occupation des Sols.....	70
Article Ncl 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	70
Article Ncl 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières.....	70
Section II – Conditions de l’Occupation des Sols.....	71
Article Ncl 3 – Accès et Voirie.....	71
Article Ncl 4 – Desserte par les Réseaux.....	72
Article Ncl 5 – Sans Objet.....	72
Article Ncl 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	72
Article Ncl 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	73
Article Ncl 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	73
Article Ncl 9 – Emprise au Sol.....	73
Article Ncl 10 – Hauteur des Constructions.....	73
Article Ncl 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	73
Article Ncl 12 – Stationnement des Véhicules.....	74
Article Ncl 13 – Espaces libres et Plantations.....	75
Section III – Possibilités d’occupation des Sols.....	75
Article Ncl 14 – Possibilités maximales d’Occupation des Sols.....	75

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 interdits :

- Les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (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 cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres,
- Les bâtiments agricoles.

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

Dans les secteurs identifiés et délimités au plan de zonage toute occupation et utilisation des sols portant sur la réalisation d'un programme de logements comportant plus de deux logements, doit prévoir 30 % minimum de logements dédiés aux logements locatifs sociaux.

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 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 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.

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.

Est soumise à autorisation ou à déclaration 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.

Sont admises les installations Classées pour la Protection de l'Environnement corrélées à la vie urbaine et non nuisantes.

Section II – Conditions de l'occupation des sols

Article Ua 3 – Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

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 aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Voirie :

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.

Article Ua 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.

Electricité 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 Ua 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementées.

Article Ua 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sous réserve des dispositions du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, applicables à cette zone, dans ce secteur, l'alignement sur rue est obligatoire.

Article Ua 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'un projet emporte division foncière, tant en propriété qu'en jouissance, les règles disposées par le présent règlement s'appliquent sur chacun des lots issus de la division et non globalement pour l'ensemble du projet.

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

Article Ua 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions sont accolées les unes aux autres.

Article Ua 9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article Ua 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur des immeubles existants de l'îlot.

Article Ua 11 – Aspect extérieur des constructions

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

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.

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.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

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

Les couleurs ou teintes brillantes, vives, lumineuses ou scintillantes sont interdites. Le choix des teintes ou couleurs doit être en harmonie avec l'environnement et le bâti existant. Sauf pour les huisseries, le blanc pur est interdit.

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

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur. Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, 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 disposés en discrétion.

La pente des toitures nouvelles est comprise entre 27 et 33 %. Les toitures terrasses ne peuvent être prévues que sur le niveau rez-de-chaussée et ne peuvent excéder un tiers de la surface totale du bâtiment.

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 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 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 les toitures, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

Les murs de clôtures ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Pour les murs de clôture situés du côté de la voie publique, leur hauteur ne devra pas excéder un mètre cinquante. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Article Ua 12 – Stationnement des véhicules

Il est exigé au moins une place 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.

Article Ua 13- Espaces libres et plantations

Non réglementés.

Section III – Possibilités d'occupation des sols

Article Ua 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementées.

Chapitre II – Zone Up

Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article Up 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 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...),
- 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.
- Les changements de destination des bâtiments répondant à la destination « Commerce et activités de service » et identifiés sur le règlement graphique ».

Article Up 2 – Occupations et utilisations du sol admises à conditions particulières

Dans les secteurs identifiés et délimités au plan de zonage toute occupation et utilisation des sols portant sur la réalisation d'un programme de logements comportant plus de deux logements, doit prévoir 30 % minimum de logements dédiés aux logements locatifs sociaux.

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 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 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.

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.

Est soumise à autorisation ou à déclaration 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.

Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement corrélées à la vie urbaine et non nuisantes.

Section II – Conditions de l'occupation des sols

Article Up 3 – Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

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 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 sur une profondeur d'au moins cinq mètres depuis toute voie sur chaque terrain. Ce dégagement n'est pas confondu avec une place de stationnement telle que définie à l'article 12 ci-après.

Un seul accès sur les voiries publiques ou privées par parcelle est autorisé.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées d'emprise au moins égale à huit mètres. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article Up 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. Un seul branchement par lot est autorisé. Lorsqu'une parcelle est déjà desservie, tout nouveau branchement doit être interdit.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Un seul branchement par lot est autorisé. Lorsqu'une parcelle est déjà desservie, tout nouveau branchement doit être interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant. Un seul branchement par lot est autorisé. Lorsqu'une parcelle est déjà desservie, tout nouveau branchement doit être interdit.

En cas d'impossibilité de branchement sur le réseau public de collecte des eaux pluviales ou d'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales, le projet devra prévoir un système de rétention sur l'unité foncière ou le tènement foncier considéré.

Ce dispositif de rétention devra répondre aux critères suivants :

- Une capacité de 100 litres par mètres carré (m²) imperméabilisé.
- Si le choix se porte sur un bassin de rétention ouvert ou un système de noue, il fera l'objet d'un traitement paysager et d'un balisage.
- Si le choix se porte sur une rétention en toiture, un système de clapet permettra de s'assurer de la rétention effective pendant toute la durée du phénomène météorologique. ».

Electricité 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). Un seul branchement par lot est autorisé. Lorsqu'une parcelle est déjà desservie, tout nouveau branchement doit être interdit.

Article Up 5 – Sans Objet

La loi dite ALUR, n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a supprimé les superficies minimales de terrains à bâtir.

Article Up 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions principales et des annexes par rapport à la voie publique est en retrait d'au moins quatre mètres.

Sauf sur la voie publique, 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.

Article Up 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'un projet emporte division foncière, tant en propriété qu'en jouissance, les règles disposées par le présent règlement s'appliquent sur chacun des lots issus de la division et non globalement pour l'ensemble du projet.

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.

Article Up 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de trois mètres.

Article Up 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme se définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Elle sera distinguée en fonction de la destination des constructions :

- Constructions destinées à l'habitation y compris, piscine, garage, abri de jardin et annexe à la construction principale, l'emprise au sol sera de 25 %, à l'exception des programmes de logements locatifs sociaux ou apparentés, où elle sera de 50 %.
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier, l'emprise au sol sera de 30 %,
- aux bureaux, l'emprise au sol sera de 30 %,
- au commerce, l'emprise au sol sera de 30 %,
- à l'artisanat, l'emprise au sol sera de 30 %,
- à l'industrie, l'emprise au sol sera de 30 %,
- à l'exploitation agricole ou forestière, l'emprise au sol sera de 30 %,
- à la fonction d'entrepôt, l'emprise au sol sera de 30 %,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol sera de 50 %.

Article Up 10 - Hauteur maximale des Constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant travaux, en aplomb de la façade, jusqu'au point le plus haut du faitage.

Elle est de huit mètres, sauf en limite séparative où elle passe à trois mètres à l'aplomb de la limite séparative.

Toutefois, une adaptation mineure pour les règles de hauteur, de l'ordre de 10 % demeure possible du fait de la topographie et notamment de la pente du terrain, si elle est supérieure ou égale à 15 %.

Pour les constructions situées en limite séparative de propriété, la hauteur maximale de toute partie de la construction située à moins de trois mètres de la limite séparative ne doit pas excéder trois mètres.

Article Up 11 – Aspect extérieur des Constructions

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les façades principales doivent être orientées vers le Sud, entre le Sud-Est et le Sud-Ouest.

Les couleurs ou teintes brillantes, vives, lumineuses ou scintillantes sont interdites. Le choix des teintes ou couleurs doit être en harmonie avec l'environnement et le bâti existant. Sauf pour les huisseries, le blanc est interdit.

La pente des toitures nouvelles est comprise entre 27 et 33 %. Les toitures terrasses ne peuvent être prévues que sur le niveau rez-de-chaussée et ne peuvent excéder un tiers de la surface totale du bâtiment.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être disposés en discrétion.

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 les toitures, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

Les clôtures entre espaces privés ont une hauteur maximale de deux mètres. S'il ne s'agit de clôtures ajourées jusqu'au sol, des barbacanes de diamètre minimal de 80 mm et maximal de 100 mm doivent être disposées à une distance l'une de l'autre comprise entre 80 cm et 1 m, et à une hauteur maximale de 5 cm, comptée à partir du sol du fond le plus élevé.

Les murs de clôtures pleins, sur rues, places et autres espaces publics, ne peuvent dépasser la hauteur d'un mètre cinquante. Les matériaux destinés à être enduits doivent impérativement l'être.

Les clôtures non pleines, sur rues, places et autres espaces publics, sont formées de grillage ou de grilles fixes. Leur hauteur maximale est de deux mètres et un soubassement minimal de 60 cm et maximal de 1 m est obligatoire.

Article Up 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 et matérialisés.

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

- Commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente,
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant,
- Bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre,
- Activités : une place de stationnement par poste de travail,
- Habitation : une place en extérieur sur la parcelle et une place intérieure aux constructions pour chaque 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 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 Up 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s’exerce pas l’emprise au sol des constructions, en sont exclus, en outre, les voies de circulation et de stationnement pour les piétons et les véhicules.

Pour chaque nouvelle construction réalisée une surface, non imperméabilisée, de 20 % sera dédiée à ces espaces libres, ils devront faire l’objet d’un aménagement paysager minéral ou végétal, comprenant au moins un arbre de haute tige.

Article Up 14 – Sans objet

Chapitre III – Zone Umd

Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article Umd 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 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...),
- 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.
- En Umdz, toutes les constructions sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article Umd 2.

Article Umd 2 et Umdz 2 - Occupations et utilisations admises à conditions particulières

En Umdz sont autorisées toutes les constructions établies dans le cadre d'une Z.A.C.

Dans les secteurs identifiés et délimités au plan de zonage toute occupation et utilisation des sols portant sur la réalisation d'un programme de logements comportant plus de deux logements, doit prévoir 30 % minimum de logements dédiés aux logements locatifs sociaux.

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 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 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.

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.

Est soumise à autorisation ou à déclaration 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.

Section II – Conditions de l'occupation des sols

Article Umd 3 – Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

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 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 sur une profondeur d'au moins cinq mètres depuis toute voie sur chaque terrain. Ce dégagement n'est pas confondu avec une place de stationnement telle que définie à l'article 12 ci-après.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées d'emprise au moins égale à huit mètres. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article Umd 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.

Electricité 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 Umd 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées

Article Umd 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 quatre mètres.

Sauf sur la voie publique, 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.

Les annexes ne peuvent pas être implantées dans l'espace situé entre la voie publique et le bâtiment principal.

Article Umd 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'un projet emporte division foncière, tant en propriété qu'en jouissance, les règles disposées par le présent règlement s'appliquent sur chacun des lots issus de la division et non globalement pour l'ensemble du projet.

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.

Article Umd 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments annexes doivent être accolés au bâtiment principal.

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de 3 mètres.

Article Umd 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments sur une propriété ne peut excéder 50 % de sa surface.

Article Umd 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant travaux, en aplomb de la façade, jusqu'au point le plus haut du faitage, elle est de huit mètres.

Pour les constructions situées en limite séparative de propriété la hauteur maximale autorisée sera de trois mètres à l'aplomb de la limite séparative.

Pour les constructions situées en limite séparative de propriété, la hauteur maximale de toute partie de la construction située à moins de trois mètres de la limite séparative ne doit pas excéder trois mètres.

Article Umd 11 – Aspect extérieur des Constructions

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les façades principales doivent être orientées vers le Sud, entre le Sud-Est et le Sud-Ouest.

Les couleurs ou teintes brillantes, vives, lumineuses ou scintillantes sont interdites. Le choix des teintes ou couleurs doit être en harmonie avec l'environnement et le bâti existant. Sauf pour les huisseries, le blanc pur est interdit.

La pente des toitures nouvelles est comprise entre 27 et 33 %. Les toitures terrasses ne peuvent être prévues que sur le niveau rez-de-chaussée et ne peuvent excéder un tiers de la surface totale du bâtiment.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être disposés en discrétion.

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 les toitures, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

Article Umd 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 ce effet et matérialisés.

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

- Commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente,
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant,
- Bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre,
- Activités : une place de stationnement par poste de travail,
- Habitations de fonction : deux 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 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 Umd 13 – Espaces libres et Plantations

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

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

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser deux mètres. Elles sont obligatoirement doublées par une haie végétale, implantée du côté de la voie publique.

Les murs de clôture ne peuvent dépasser la hauteur de un mètre cinquante s'ils sont nus et enduits. La hauteur peut être portée à deux mètres si un écran végétal permanent est implanté

du côté de la voie publique, devant le mur. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

La haie végétale peut être discontinuée s'il n'y a pas de clôture.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

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.

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

Article Umd 14 – Sans Objet

Titre II – Dispositions applicables aux Zones
d'Urbanisation future

Chapitre I – Zone AUep

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

Article AUep 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes sauf celles mentionnées à l'article AUep 2.

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

Lorsqu'un projet emporte division foncière, tant en propriété qu'en jouissance, les règles disposées par le présent règlement s'appliquent sur chacun des lots issus de la division et non globalement pour l'ensemble du projet.

Sont seuls admis dans l'ensemble de la zone, les équipements publics.

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 également autorisée.

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.

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.

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.

Est soumise à autorisation ou à déclaration 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.

Les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUep 3 – Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code civil.

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 aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies 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.

Article Auep 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.

Electricité 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 AUep 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article AUep 6 – Implantation des Constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée.

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

Un espace libre de cinq 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

Les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance permettant le passage libre des véhicules de sécurité.

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.

Article AUep 11 – Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition. Elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. 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 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.

Les couleurs ou teintes brillantes, vives, lumineuses ou scintillantes sont interdites. Le choix des teintes ou couleurs doit être en harmonie avec l'environnement et le bâti existant. Sauf pour les huisseries, le blanc pur est interdit.

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 et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les toitures auront une pente maximale de 33 %. Les toitures terrasses sont admises. Les toitures végétalisées sont préconisées.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être disposés en discrétion.

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 les toitures, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

Admises dans le cas de nécessité de protection justifiée, les clôtures ne doivent pas dépasser deux mètres et doivent être constituées d'un grillage en panneau plastifié avec poteau cornière métallique. Elles 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. Dans le cas où il n'y a pas de clôture, la haie végétale marquant la limite 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.

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.

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

Article AUep 13 – Espaces libres et plantations

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.

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

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 aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturés par une haie végétale continue.

Les clôtures sont obligatoirement doublées par une haie végétale, implantée du côté de la voie publique.

La haie végétale est également obligatoire en limite séparative. Elle peut être discontinue s'il n'y a pas de clôture.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

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

Article AUep 14 – Sans Objet

Chapitre II – Zone AUza

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

Article AUza 1 – Occupations et utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation ou d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUza 2 ci-dessous, et, notamment, les habitations non nécessaires aux activités ou non comprises dans le volume des bâtiments d'activité, les murs de clôture.

Article AUza 2 – Occupations et Utilisations du sol soumises à conditions particulières

Lorsqu'un projet emporte division foncière, tant en propriété qu'en jouissance, les règles disposées par le présent règlement s'appliquent sur chacun des lots issus de la division et non globalement pour l'ensemble du projet.

Sont admises dans l'ensemble de la zone :

Les constructions à usage :

- Artisanal,
- Commercial,
- De services,

Y compris les installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),

Les zones d'aménagement Concerté (ZAC) à vocation conforme au caractère de la zone,

Les constructions à usage d'habitation, inscrites dans le volume des bâtiments d'exploitation, directement nécessaires au fonctionnement des activités (gardiennage, surveillance de process...) et de SHON (Surface Hors Œuvres Nette) inférieure ou égale à cent mètres carrés.

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 également autorisée.

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.

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.

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.

Est soumise à autorisation ou à déclaration 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.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUza 3 – Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

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 aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

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 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.

Article AUza 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.

Electricité 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, si possible, réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article AUza 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article AUza 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les activités présentant un danger particulier (stockages de produits chimiques, explosifs, hydrocarbures, etc...), un espace libre de cinq 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.

Pour les autres activités : non réglementé.

Article AUza 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les activités présentant un danger particulier (stockages de produits chimiques, explosifs, hydrocarbures, etc...), un espace libre de cinq 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.

Pour les autres activités : non réglementé.

Article AUza 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance permettant le passage libre des véhicules de sécurité.

Article AUza 9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article AUza 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées, silos, châteaux d'eau, tours, pylônes, et autres éléments industriels exclus.

La hauteur maximale des constructions, du sol naturel au sommet du bâtiment, ne peut excéder six mètres.

Article AUza 11 – Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

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 couleurs ou teintes brillantes, vives, lumineuses ou scintillantes sont interdites. Le choix des teintes ou couleurs doit être en harmonie avec l'environnement et le bâti existant. Sauf pour les huisseries, le blanc pur est interdit.

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.

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

Les toitures auront une pente maximale de 33 %. Les toitures terrasses sont admises. Les toitures végétalisées sont préconisées.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être disposés en discrétion.

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 les toitures, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

Article AUza 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.

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

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

- Commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente,
- Bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre,
- Activités : une place de stationnement par poste de travail,
- Habitats de fonction : deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.

Article AUza 13 – Espaces libres et plantations

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.

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

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 aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturées par une haie végétale continue.

Admises dans le cas de nécessité de protection justifiée, les clôtures ne doivent pas dépasser deux mètres et doivent être constituées d'un grillage en panneau plastifié avec poteau cornière métallique. Elles 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.

La haie végétale est également obligatoire en limite séparative.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

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.

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

Article AUza 14 – Sans Objet

Chapitre III – Zone AUp

Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article AUp 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 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...),
- 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.

Article AUp 2- Occupations et utilisations du sol admises à conditions particulières

Dans les secteurs identifiés et délimités au plan de zonage toute occupation et utilisation des sols portant sur la réalisation d'un programme de logements comportant plus de deux logements, doit prévoir 30 % minimum de logements dédiés aux logements locatifs sociaux.

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 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 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.

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.

Est soumise à autorisation ou à déclaration 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.

Section II – Conditions de l'occupation des sols

Article AUp 3 – Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

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 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 sur une profondeur d'au moins cinq mètres depuis toute voie sur chaque terrain. Ce dégagement n'est pas confondu avec une place de stationnement telle que définie à l'article 12 ci-après.

Un seul accès sur les voiries publiques ou privées par parcelle est autorisé.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées d'emprise au moins égale à huit mètres. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article AUp 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. Un seul branchement par lot est autorisé. Lorsqu'une parcelle est déjà desservie, tout nouveau branchement doit être interdit.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Un seul branchement par lot est autorisé. Lorsqu'une parcelle est déjà desservie, tout nouveau branchement doit être interdit. Un seul branchement par lot est autorisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant. Un seul branchement par lot est autorisé. Lorsqu'une parcelle est déjà desservie, tout nouveau branchement doit être interdit.

Electricité 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). Un seul branchement par lot est autorisé. Lorsqu'une parcelle est déjà desservie, tout nouveau branchement doit être interdit.

Article AUp 5 – Sans Objet

La loi dite ALUR, n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a supprimé les superficies minimales de terrain à bâtir.

Article AUp 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions principales et des annexes par rapport à la voie publique est en retrait d'au moins quatre mètres.

Sauf sur la voie publique, 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.

Article AUp 7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'un projet emporte division foncière, tant en propriété qu'en jouissance, les règles disposées par le présent règlement s'appliquent sur chacun des lots issus de la division et non globalement pour l'ensemble du projet.

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.

Article AUp 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent être séparées d'une distance minimale de trois mètres.

Article AUp 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme se définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Elle sera distinguée en fonction de la destination des constructions :

- Constructions destinées à l'habitation y compris, piscine, garage, abri de jardin et annexe à la construction principale, l'emprise au sol sera de 25 %, à l'exception des programmes de logements locatifs sociaux ou apparentés, où elle sera de 50 %.
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier, l'emprise au sol sera de 30 %,
- aux bureaux, l'emprise au sol sera de 30 %,
- au commerce, l'emprise au sol sera de 30 %,
- à l'artisanat, l'emprise au sol sera de 30 %,
- à l'industrie, l'emprise au sol sera de 30 %,
- à l'exploitation agricole ou forestière, l'emprise au sol sera de 30 %,
- à la fonction d'entrepôt, l'emprise au sol sera de 30 %,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol sera de 50 %.

Article AUp 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant travaux, en aplomb de la façade, jusqu'au point le plus haut du faitage.

Elle est de huit mètres, sauf en limite séparative où elle passe à trois mètres à l'aplomb de la limite séparative.

Pour les constructions situées en limite séparative de propriété, la hauteur maximale de toute partie de la construction située à moins de trois mètres de la limite séparative ne doit pas excéder trois mètres.

Article AUp 11 – Aspect extérieur des constructions

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les façades principales doivent être orientées vers le sud, entre le sud-est et le sud-ouest.

Les couleurs ou teintes brillantes, vives, lumineuses ou scintillantes sont interdites. Le choix des teintes ou couleurs doit être en harmonie avec l'environnement et le bâti existant. Sauf pour les huisseries, le blanc est interdit.

La pente des toitures nouvelles est comprise entre 27 et 33 %. Les toitures terrasses ne peuvent être prévues que sur le niveau rez-de-chaussée et ne peuvent excéder un tiers de la surface totale du bâtiment.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être disposés en discrétion.

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 les toitures, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

Les clôtures entre espaces privés ont une hauteur maximale de deux mètres. S'il ne s'agit de clôtures ajourées jusqu'au sol, des barbacanes de diamètre minimal de 80 mm et maximal de 100 mm doivent être disposées à une distance l'une de l'autre comprise entre 80 cm et 1 m, et à une hauteur maximale de 5 cm, comptée à partir du sol du fond le plus élevé.

Les murs de clôtures pleins, sur rues, places et autres espaces publics, ne peuvent dépasser la hauteur d'un mètre cinquante. Les matériaux destinés à être enduits doivent impérativement l'être.

Les clôtures non pleines, sur rues, places et autres espaces publics, sont formées de grillage ou de grilles fixes. Leur hauteur maximale est de deux mètres et un soubassement minimal de 60 cm et maximal de 1 m est obligatoire.

Article AUp 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 et matérialisés.

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

- Commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente,
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant,
- Bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre,
- Activités : une place de stationnement par poste de travail,
- Habitation : une place en extérieur sur la parcelle et une place intérieure aux constructions pour chaque 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 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 AUp 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions, en sont exclus, en outre, les voies de circulation et de stationnement pour les piétons et les véhicules.

Pour chaque nouvelle construction réalisée une surface, non imperméabilisée, de 20 % sera dédiée à ces espaces libres, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager minéral ou végétal, comprenant au moins un arbre de haute tige.

Article AUp 14 – Sans Objet

Chapitre IV – Zone AU

Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sans objet.

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

Toute construction ne sera possible qu'après ouverture à l'urbanisation par une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Section II – Conditions de l'occupation des sols

Article AU 3 – Accès et voirie

Sans objet.

Article AU 4 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article AU 5- Caractéristiques des Terrains

Sans objet.

Article AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article AU 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article AU 10 – Hauteur des constructions

Sans objet.

Article AU 11 – Aspect extérieur des constructions

Sans objet.

Article AU 12 – Stationnement des véhicules

Sans objet.

Article AU 13 – Espaces libres et plantations

Sans objet.

Section III – Possibilités d’occupation des sols

Article AU 14 – Possibilités maximales d’occupation des sols

Sans objet.

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.

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

Sont admis :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles,
- Les serres de production,
- Les équipements publics.

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 également autorisée.

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.

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.

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.

Est soumise à autorisation ou à déclaration 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.

Section II – Conditions de l'occupation des sols

Article A 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

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 :

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 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 sur une profondeur d'au moins cinq mètres depuis toute voie sur chaque terrain. Ce dégagement n'est pas confondu avec une place de stationnement telle que définie à l'article 12 ci-après.

Voirie :

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 voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes si elle existe. L'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est règlementairement conçue et exploitée.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe. L'assainissement autonome peut être autorisé 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.

Electricité et téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité et accessible téléphoniquement. L'alimentation électrique autonome est possible. La couverture de téléphonie mobile satisfait à l'obligation.

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

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 d'un stockage d'eau, accessible aux véhicules de sécurité, maintenu en état de servir.

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 dix 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 dix 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 dix mètres.

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 A 11 – Aspect extérieur des constructions

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 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.

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 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 les toitures, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

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 couleurs ou teintes brillantes, vives, lumineuses ou scintillantes sont interdites. Le choix des teintes ou couleurs doit être en harmonie avec l'environnement et le bâti existant. Sauf pour les huisseries, le blanc pur est interdit.

La pente des toitures nouvelles est comprise entre 27 et 33 %. Les toitures terrasses ne peuvent être prévues que sur le niveau rez-de-chaussée et ne peuvent excéder un tiers de la surface totale du bâtiment.

Les toits plats sont autorisés s'ils sont végétalisés.

Les canalisations, 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 disposés en discrétion.

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.

Article A 14 – Sans Objet

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 nouvelles constructions.

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

Sans objet.

Section II – Conditions de l'occupation des sols

Article Ap 3 – Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

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 :

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 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 sur une profondeur d'au moins cinq mètres depuis toute voie sur chaque terrain.

Ce dégagement n'est pas confondu avec une place de stationnement telle que définie à l'article 12 ci-après.

Voirie :

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 voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article Ap 4 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

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.

Article Ap 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

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 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.

Article Ap 14 – Sans Objet

Titre IV – Dispositions applicables aux Zones naturelles

Chapitre I – Zone N

Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes nouvelles constructions, sauf celles mentionnées à l'article N 2 ci-après.

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

En secteur Nep, sont autorisés les constructions et équipements publics nécessaires à l'accueil limité du public et contribuant à la conservation des lieux.

En secteur Ni, seuls sont admis les ouvrages destinés à la lutte contre l'inondabilité des lieux.

Section II – Conditions de l'occupation des sols

Article N 3 – Accès et voirie

L'accès et la voirie nécessaires à l'importance du projet et à ses usages doivent être assurés.

L'accès des véhicules et moyens de sécurité doivent être réservés aux projets.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Les réseaux publics nécessaires aux projets doivent être présents et organisés en discrétion (enterrés ou encastrés).

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article N 10 – Hauteur des constructions

Sans objet.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère naturel des lieux.

Les formes, matériaux et couleurs doivent assurer une parfaite intégration des constructions et installations dans le milieu naturel qui les accueille.

Les couleurs ou teintes brillantes, vives, lumineuses ou scintillantes sont interdites. Le choix des teintes ou couleurs doit être en harmonie avec l'environnement et le bâti existant. Sauf pour les huisseries, le blanc pur est interdit.

Article N 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être prévu et organisé pour tout projet en fonction de l'accueil de public qu'il induit.

Le mode de réalisation des stationnements ne doit pas porter atteinte aux caractères naturels des lieux considérés.

Article N 13 – Espaces libres et plantations

Sans objet.

Section III – Possibilités d'occupation des sols

Article N 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.

Chapitre II – Zone Ncl

Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article Ncl 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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 également autorisée.

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.

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.

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.

Est soumise à autorisation ou à déclaration 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.

Les clôtures ajourées et les murs de clôture doivent être transparents hydrauliquement.

Section II – Conditions de l'Occupation des sols

Article Ncl 3 – Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code civil.

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 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 la voie publique sur chaque terrain.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies 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.

Article Ncl 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, si la distribution publique est présente à moins de trois cents mètres.

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

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement si celui-ci est distant de moins de deux cents mètres. 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.

Electricité 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 Ncl 5 – Sans Objet

Article Ncl 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée.

Article Ncl 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

Article Ncl 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ncl 9 Emprise au sol

Non réglementée.

Article Ncl 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale est celle de la construction existante.

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc....

Article Ncl 11 – Aspect extérieur des constructions

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.

Les couleurs ou teintes brillantes, vives, lumineuses ou scintillantes sont interdites. Le choix des teintes ou couleurs doit être en harmonie avec l'environnement et le bâti existant. Sauf pour les huisseries, le blanc pur est interdit.

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.

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.

La pente des toitures nouvelles est comprise entre 27 et 33 %. Les toitures terrasses ne peuvent être prévues que sur le niveau rez-de-chaussée et ne peuvent excéder un tiers de la surface totale du bâtiment.

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 les toitures, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être disposés 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 Ncl 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.

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

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

- Commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente,
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant,
- Bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre,
- Activités : une place de stationnement par poste de travail,
- Habitations de fonction : deux places par logement.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels 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 deux 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 Ncl 13 – Espaces libres et plantations

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

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

Les clôtures grillagées sont obligatoirement doublées d'une haie végétale implantée du côté de la voie publique.

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 Ncl 14 – Sans Objet