



TARN & GARONNE REYNIES



PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

Cabinets d'urbanisme
**AMENA-Etudes
AMENIS**
05.61.99.82.08
06.82.05.00.64
vzerbib1@gmail.com

2^{ème} RÉVISION

Arrêtée le :

Approuvée le :

Exécutoire le :

RÈGLEMENT

4.1

SOMMAIRE

ZONE UA.....	P. 3
ZONE UB.....	P. 8
ZONE UX.....	P. 13
ZONE AU.....	P. 17
ZONE A.....	P. 21
ZONE N.....	P. 26

ZONE UA

Elle correspond au tissu urbain traditionnel, elle comprend trois secteurs :

Le secteur UA correspondant au bourg de REYNIES, secteur aggloméré à vocation principale d'habitat mais regroupant l'essentiel des commerces, services et équipements publics.

Le secteur UAa correspondant au hameau de MOULIS.

Le secteur UAb correspondant au secteur du château inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques et identifié comme secteur à protéger.

Ces trois secteurs sont situés en zone R1 du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation). Les utilisations et occupations des sols autorisées doivent respecter les interdictions et prescriptions de celui-ci.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 2 ci-dessous.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI

- La construction d'équipements publics techniques ou de loisirs destinés à la vie des habitants ;
- Les annexes aux constructions existantes (garages, abri de jardin...) ;
- Les travaux de restauration, surélévation, entretien et gestion courante des biens et activités existantes ainsi que les travaux et aménagement d'accès extérieurs aux bâtiments ;
- La reconstruction des bâtiments vétustes éventuellement accompagné d'un changement de destination ;
- La réhabilitation des bâtiments existants ;
- Les changements de destination ;
- L'extension des habitations existantes ;
- L'extension des activités existantes sur la même unité foncière ;
- La mise aux normes par aménagement ou extension des activités existantes y compris des établissements recevant du public ;
- Les Eléments Paysagers Identifiés (EPI) bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés et remis en état dans le respect de l'intégrité de l'enveloppe du bâtiment, de son caractère architectural et de ses matériaux d'origine ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans peut être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifiée illégalement.

2 - Dans le secteur UAb : sont en outre autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI

- La construction des piscines extérieures et les installations liées aux activités de sports et de loisirs ;
- Les locaux techniques (sanitaires, vestiaires, douches, édicules techniques...).

3 - Dans le secteur tramé « Continuité écologique » toute construction neuve est interdite à l'exception d'aménagements légers visant à améliorer la sécurité des usagers et ne compromettant pas le principe de continuité.

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie et à la circulation des handicapés moteurs ;
- L'accès ne doit présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes l'utilisant ;
- Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale ;
- Les impasses ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel. Dans ce cas, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1 - Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :**2.1 - Eaux usées**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordé au réseau public d'assainissement ;
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur ;
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 133 1-10 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

2.2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur des eaux pluviales joint en annexe du présent PLU ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

2.3 - Réseaux divers

- Tout nouveau raccordement aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...), y compris dans les lotissements et groupes d'habitations.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1 - Pour tous les secteurs :**

- Toute construction, agrandissement ou extension doit être implanté à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ;
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

2 - Secteur UAa :

Toute construction, agrandissement ou extension doit être implanté à au moins 10 mètres de l'axe de la RD21.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**1 - Pour tous les secteurs :**

- Les constructions seront implantées soit en limites séparatives soit en retrait de celles-ci. Dans ce cas, le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ;
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués selon la même implantation que le bâtiment d'origine à condition de ne pas aggraver l'état existant.

2 - Secteur UA :

- Toute construction devra être implantée à au moins 4 mètres du bord des ruisseaux ou fossés-mères. Il ne sera admise aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haies vives...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres), et ce pour permettre le passage d'engins de curage.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**1 - Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère pour les toits terrasse.

2- Hauteur :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres (R + 2) en secteur UA et 8 mètres (R+2) en secteur UAa ;
- En cas d'implantation en limite séparative, la construction est autorisée sous réserve que, dans une bande de 3 mètres de large tout le long de ladite limite séparative, aucun point de la construction n'excède 3 mètres de hauteur et ce sauf si la construction nouvelle jouxte une construction de hauteur équivalente ;
- Des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu ;
- Les aménagements et extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante.

3 -Secteur UAb :

Non réglementé.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction de la proximité des monuments et du projet présenté ;
- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures et tous les éléments de décor seront conservés et valorisés, les modifications et extensions se feront en harmonie avec l'existant ;
- Les éléments techniques et appareillages de type compteurs, réseaux, dispositifs de ventilation ou de climatisation ne seront pas saillants mais intégrés dans la façade. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils devront être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

1 - Façades :

- Les enduits seront de préférence dans des tons allant du beige au paille et à l'ocre brun couleur terre ;
- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux, dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides...
- Les tons des menuiseries seront en harmonie avec les façades.

2 - Toitures :

- Sauf réfection à l'identique d'une construction de qualité existante, la pente de toiture sera comprise entre 30 et 35%. Le matériau utilisé aura l'aspect de la tuile canal ou romane, de préférence à grandes ondes. Les tons seront en harmonie avec les façades et le milieu environnant ;
- Les toitures terrasses pourront être autorisées en partie de la couverture d'un bâtiment ;
- Les installations de systèmes domestiques solaires (thermiques ou photovoltaïques) se feront avec des matériaux non brillants. Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie. En cas de pose en toiture, ils seront intégrés au plan de toiture.

3 - Clôtures :

Secteurs UA et UAa :

- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades ;
- Les clôtures ne pourront excéder 1,20m de hauteur. Si la clôture comporte un muret, celui-ci ne pourra excéder 0,60m de hauteur ? éventuellement surmonté, d'un dispositif aéré (grille, grillage...) et doublée d'une haie.

4 - Éléments de Paysage Identifiés au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme (cercles bleus) :

Les éléments de paysage bâtis repérés au document graphique devront être préservés selon les principes suivants :

- Intégrité de l'enveloppe du bâtiment ;
- Respect du caractère architectural ;

- Respect des matériaux d'origine.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales et variées ;
- Les éléments de paysage non bâtis identifiés au document graphique devront être préservés ;
- Les Espaces Boisés Classés délimités sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ZONE UB

La zone UB correspond aux quartiers récents essentiellement constitués d'habitat de type pavillonnaire. Cette zone est en partie concernée par les zones bleues du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation, quartier Saint Martin) et du PPR Mouvements de terrain (les coteaux de Reyniès). Dans ces périmètres, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et prescriptions des PPR

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage agricole et forestier ;
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt ;
- Les constructions à usage d'artisanat à l'exception de celles soumises à condition dans l'article UB2 ci-dessous ;
- Les carrières et décharges ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Dans le secteur où une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée (*voir pièce 3 du PLU*), les constructions sont admises au fur et à mesure de l'équipement de la zone et sous réserve de respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifiée illégalement.

Dans le secteur tramé « Continuité écologique » toute construction neuve est interdite à l'exception d'aménagements légers visant à améliorer la sécurité des usagers et ne compromettant pas le principe de continuité

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie et à la circulation des handicapés moteurs ;
- Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès pour véhicules sur la voie publique qui la dessert ;
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes l'utilisant ;
- Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie

- présentant le moindre risque pour la circulation générale ;
- Les impasses ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel. Dans ce cas, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères ;
- La création de voies publiques ou de voies privées communes (voies desservant plus de deux logements) ouvertes à la circulation automobile est soumise aux deux conditions suivantes remplies simultanément :
 - Largeur minimale de chaussée : 4,00 mètres,
 - Largeur minimale de plate-forme : 8,00 mètres.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire ;
- La réalisation de système d'assainissement autonome regroupé est autorisée dans le cadre des opérations d'ensemble ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur des eaux pluviales joint en annexe du présent PLU ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

3 - Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...), y compris dans les lotissements et groupes d'habitations.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé.

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

- Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à :
 - 15 mètres de l'axe des voies départementales ;
 - 3 mètres de l'alignement des autres voies.
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UB 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions seront implantées soit en limites séparatives soit en retrait de celles-ci. Dans ce cas, le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ;
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués selon la même implantation que le bâtiment d'origine à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE UB 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit ou sur l'acrotère pour les toits terrasse.

2 - Hauteur :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres (R+1) ;
- En cas d'implantation en limite séparative, la construction est autorisée sous réserve que, dans une bande de 3 mètres de large tout le long de ladite limite séparative, aucun point de la construction n'excède 3 mètres et ce sauf si la construction nouvelle jouxte une construction de hauteur équivalente.

ARTICLE UB 11 -ASPECT EXTÉRIEUR

- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction de la proximité des monuments et du projet présenté ;
- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;

- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications et extensions se feront en harmonie avec l'existant ;
- Les constructions seront implantées dans le respect de la topographie de façon à limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines ;
- Les éléments techniques et appareillages de type compteurs, réseaux, dispositifs de ventilation ou de climatisation ne seront pas saillants mais intégrés dans la façade. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils devront être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

1 - Clôtures :

- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades ;
- Les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur. Le muret ne pourra excéder 0,60 mètre ;
- Si la clôture comporte un muret, celui-ci ne pourra excéder 0,60 mètre de hauteur, éventuellement surmonté, d'un dispositif aéré (grille, grillage...) et doublée d'une haie.

2 - Éléments de Paysage Identifiés au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme (cercles bleus) :

Les éléments de paysage bâtis repérés au document graphique devront être préservés selon les principes suivants :

- Intégrité de l'enveloppe du bâtiment ;
- Respect du caractère architectural ;
- Respect des matériaux d'origine.

3 - Dans le secteur tramé « Risques Naturels d'inondation », les clôtures devront respecter les prescriptions du PPRI annexé au dossier de PLU.

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera en outre exigé 1/2 place de stationnement supplémentaire annexée à la voirie par lot ou logement ;
- Bureaux et services : 1 place par 40 m² de surface de plancher ;
- Activités : 1 place par poste de travail ;
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, de préférence constitués d'essences locales et variées.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ZONE UX

La zone UX est une zone à caractère principal d'accueil d'activités.

Une partie de cette zone est située en zone bleue du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation). Les utilisations et occupations des sols autorisées doivent respecter les interdictions et prescriptions de celui-ci.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UX 2 ci dessous ;
- Les constructions agricoles et forestières ;
- Les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration ;
- Les campings, les terrains de stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les garages de caravanes ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

- Les lotissements d'activités, les constructions à usage artisanal ou industriel et les extensions des constructions existantes à usage artisanal, n'entraînant pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines ;
- Les constructions à usage de bureau ou de logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité principal ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à l'exclusion des constructions édifiées illégalement, sous réserve que la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire.

ARTICLE UX 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie et à la circulation des handicapés moteurs ;
- Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès pour véhicules sur la voie publique qui la dessert ;
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes l'utilisant ;
- Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale ;
- Les impasses ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel. Dans ce cas, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères ;
- Les voies nouvelles doivent avoir au minimum 9 mètres de plate-forme et 6m de chaussée.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1 - Eau potable :**

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

2 - Assainissement :**2.1 - Eaux usées**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

2.2 - Eaux industrielles

- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié conforme à la réglementation en vigueur.

2.3 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur des eaux pluviales joint en annexe du présent PLU ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

3 - Electricité

Les réseaux de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Lorsque les lignes publiques électriques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également systématiquement.

ARTICLE UX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé.

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

- Toute construction doit être implantée avec un retrait par rapport à l'axe de la voie qui la dessert de :
 - 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales 21 et 94 ;
 - 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4 mètres ;
- Des dispositions ne correspondant pas au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées, dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit ou sur l'acrotère pour les toits terrasse.

2 - Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- Pour les constructions à usage d'activités : 10 mètres ;
- Pour les autres bâtiments : 7 mètres (R + 1) ;
- Les superstructures (cheminées, colonnes techniques) et les ouvrages techniques des bâtiments ne sont pas soumis aux présentes dispositions ;
- Les aménagements et extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Les restaurations, agrandissements, adjonctions, constructions d'immeubles et création de clôtures seront conçus 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions ;
- Les bâtiments à usage d'activités en bardage métallique seront de préférence traités dans des tons proches du milieu environnant, ou s'harmonisant avec celui-ci ;
- Les extensions et annexes devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant ;
- Les toitures en bac acier sont autorisées pour les bâtiments d'activités ; leurs teintes seront en harmonie avec les façades et le milieu environnant ;
- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
- Les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur. Le muret ne pourra excéder 0,60 mètre ;
- Elles pourront être constituées d'un muret de 0,60 mètre maximum éventuellement surmonté, d'un dispositif aéré (grille, grillage...) et doublée d'une haie.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- Habitations : 2 places de stationnement par logement ;
- Commerces : 1 place par 40 m² de surface de vente ;
- Bureaux : 1 place par 40 m² de surface de plancher ;
- Activités : 1 place par poste de travail.

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

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les dépôts et stockages devront être masqués par des protections visuelles (végétaux, clôtures opaques...). Cette disposition ne s'applique pas aux espaces d'exposition pour la vente.

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

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé.

ARTICLE UX 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE UX 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ZONE AU

La zone AU correspond aux zones à urbaniser principalement destinées à accueillir de l'habitat. Son urbanisation est programmée en trois tranches correspondant chacune à un ou plusieurs secteurs spécifiques selon la densité souhaitée.

Des indicateurs sont définis (voir orientations d'aménagement et de programmation, pièce 3) afin de permettre le déblocage progressif de chaque secteur.

Première tranche : zone AU et secteur AUa ;

Deuxième tranche : secteur AUb.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt ;
- Les constructions à usage d'artisanat à l'exception de celles soumises à condition dans l'article AU2 ci-dessous ;
- Les carrières et décharges ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères.
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles font l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble par sous-secteur et sous réserve de respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce 3 du PLU). Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 8 lots ou logements devront comporter entre 15 et 20% de logements conventionnés avec un minimum de 2 logements ;
- Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat.
- L'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur se fera selon les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce 3 du PLU) ;

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie et à la circulation des handicapés moteurs ;
- Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès pour véhicules sur la voie publique qui la dessert ;
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes l'utilisant ;
- Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale ;

- Les impasses ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel. Dans ce cas, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères ;
- La création de voies publiques ou de voies privées communes (voies desservant plus de deux logements) ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - Largeur de chaussée à double sens de circulation : 5 mètres ;
 - Largeur de chaussée à sens unique : 4 mètres ;
 - Largeur minimale de plate-forme : 9 mètres.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée à un dispositif d'assainissement semi-collectif ou, en cas d'impossibilité technique, autonome conforme à la réglementation en vigueur. Celui-ci devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé ;
- La réalisation de système d'assainissement autonome regroupé est autorisée ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur des eaux pluviales joint en annexe du présent PLU ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

3 - Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...), y compris dans les lotissements et groupes d'habitations.

ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins :
 - 25 mètres de l'axe de la RD 94 ;
 - À une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies communales ;
- Des implantations différentes pourront être autorisées en bordure des voies internes et devront, le cas échéant, respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*voir pièce 3 du PLU*).

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

Les constructions seront implantées soit en limites séparatives soit en retrait de celles-ci. Dans ce cas, le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit ou sur l'acrotère pour les toits terrasse.

2 - Hauteur :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres (R+I) ;
- En cas d'implantation en limite séparative, la construction est autorisée sous réserve que, dans une bande de 3 mètres de large tout le long de ladite limite séparative, aucun point de la construction n'excède 3 mètres et ce sauf si la construction nouvelle juxte une construction de hauteur équivalente.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les constructions seront implantées dans le respect de la topographie de façon à limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.

Clôtures :

- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades ;

- Les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur ;
- Si la clôture comporte un muret, la hauteur de celui-ci ne pourra excéder 0,60 mètre, éventuellement surmonté, d'un dispositif aéré (grille, grillage...) et doublée d'une haie d'essences locales et variées.

ARTICLE AU 12- STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement ;
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera en outre exigé 1/2 place de stationnement supplémentaire annexée à la voirie par lot ou logement ;
- Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement ;
- Bureaux et services : 1 place par 40 m² de surface de plancher ;
- Activités : 1 place par poste de travail.

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations existantes (arbres isolés, haies ou alignements) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, de préférence constitués d'essences locales et variées. Au moins, 30% des bois existants seront préservés ;

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière d'espaces verts et de végétalisation (*voir pièce 3 du PLU*).

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé.

ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ZONE A

Cette zone correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale. Elle comprend un sous-secteur :

Le secteur Aa correspondant aux sites archéologiques répertoriés par la DRAC.

Cette zone est en partie concernée par le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) et le PPR mouvements de terrain. Dans ces périmètres, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et prescriptions des PPR.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception de celles précisées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**1 - Secteur A sont admises :**

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement des installations autorisées dans cette zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation ou qu'elles accompagnent la création de nouveaux sièges d'exploitations agricoles et qu'elles se situent à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation ;
- Les extensions des habitations existantes sont autorisées sous réserve qu'elles n'aient pas pour conséquence d'augmenter de manière significative le périmètre de réciprocity. Elles seront limitées à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU si celle-ci est inférieure ou égale à 100m² et à 30% si l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU est supérieure à 100m² ;
- Les annexes aux habitations existantes sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. Les annexes, hors piscine, seront limitées à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU si celle-ci est inférieure ou égale à 100m² et à 30% si l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU est supérieure à 100m². L'emprise au sol de la piscine, plage comprise, ne pourra excéder 100m² ;
- Les constructions repérées par un cercle rouge sur les documents graphiques, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitation, d'artisanat et d'hébergement hôtelier, dès lors que ce changement de destination reste compatible avec le voisinage immédiat de la construction concernée (article L.151.11 du CU). Les changements de destination à vocation d'activités ne devront en aucun cas générer des nuisances ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans à l'exclusion des constructions édifiées illégalement, sous réserve que la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire.

2- Secteur Aa sont admises :

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères.

3- Dans le secteur tramé « Continuité écologique » toute construction neuve est interdite à l'exception d'aménagements légers visant à améliorer la sécurité des usagers et ne compromettant pas le principe de continuité.

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2 - Assainissement

- Un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire ;
- L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à une autorisation de déversement et à un pré-traitement ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 – Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur des eaux pluviales joint en annexe du présent PLU ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Abrogé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 3 mètres de l'alignement des autres voies ;
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à

l'exécution de travaux publics.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**1- Secteur A**

- Les constructions seront implantées soit en limites séparatives soit en retrait de celles-ci. Dans ce cas, le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ;
- Les bâtiments d'élevage quels qu'ils soient, sont autorisés sous réserve d'être implantés à plus de 100 mètres de toute habitation (à l'exception de celle de l'exploitant) ou limite de zones urbaine ou à urbaniser (U et AU) ;
- Des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique, à la qualité du site et aux perspectives paysagères ;
- Les constructions autorisées ne pourront pas être implantées à moins de 4 mètres des berges des ruisseaux et fossés- mère. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haies vives...) à l'intérieur de cette marge de recul et ce pour permettre le passage d'engins de curage.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, les annexes (y compris les piscines) devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance de 30m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Les extensions aux constructions existantes seront limitées à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant si celle-ci est inférieure ou égale à 100m² et à 30% si l'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 100m² ;
- Les annexes hors piscines aux constructions existantes seront limitées à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant si celle-ci est inférieure ou égale à 100m² et à 30% si l'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 100m² ;
- L'emprise au sol des piscines (plage comprise) ne pourra excéder 100 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**1 - Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit ou sur l'acrotère pour les toits terrasse.

2 - Hauteur :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder : 7 mètres (R + 1) ;
- La hauteur des annexes liées à l'habitation est limitée à 3 mètres ;
- Les extensions de bâtiments d'habitation existants ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant ;
- La reconstruction ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise sauf contraintes architecturales ou d'environnement ;
- La hauteur des constructions à usage agricole n'est pas réglementée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction de la proximité des monuments et du projet présenté ;
- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur couleur ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Pour les bâtiments agricoles, les parois extérieures pourront être réalisées en plaques de bardage de teinte s'harmonisant avec l'environnement de la construction. La couverture en plaques autoportantes est autorisée ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 mètre. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,6 mètre. Les haies mono-variétales sont interdites ;
- Les clôtures seront de préférence réalisées en grillage sur piquets de bois ou métal peint et doublées de haies d'essences locales et variées.

Éléments de Paysage Identifiés au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme (*cercles bleus*) :

Les éléments de paysage bâtis repérés au document graphique devront être préservés selon les principes suivants :

- Intégrité de l'enveloppe du bâtiment ;
- Respect du caractère architectural ;
- Respect des matériaux d'origine.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les arbres repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme seront conservés ou remplacés par des plantations équivalentes ;
- Les nouveaux bâtiments techniques agricoles devront être masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies d'essences locales et variées.
- **Dans le secteur tramé « Risque Naturel d'inondation »,** les plantations devront respecter les prescriptions du PPRI annexé au dossier de PLU.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger pour sauvegarder son intérêt écologique et patrimonial.

Le secteur Nd correspond à la décharge publique située au lieu-dit « Debat ». Le secteur Nz_h correspondant aux zones humides inventoriées par le Conseil Départemental.

Cette zone est en partie concernée par les zones rouges du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) et du PPR mouvements de terrain. Dans ces périmètres, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et prescriptions des PPR.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article N2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Secteur N:

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées à condition que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les extensions des habitations existantes sont autorisées sous réserve qu'elles n'aient pas pour conséquence d'augmenter de manière significative le périmètre de réciprocity. Elles seront limitées à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU si celle-ci est inférieure ou égale à 100m² et à 30% si l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU est supérieure à 100m² ;
- Les annexes aux habitations existantes sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. Les annexes, hors piscine, seront limitées à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU si celle-ci est inférieure ou égale à 100m² et à 30% si l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU est supérieure à 100m². L'emprise au sol de la piscine, plage comprise, ne pourra excéder 100m² ;
- Les constructions autorisées ne pourront pas être implantées à moins de 10 mètres des berges des ruisseaux et fossés mère.

2 - Secteur Nd :

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les constructions et installations indispensables au fonctionnement de la décharge sont autorisées, y compris les installations classées liées à la protection de l'environnement et à l'élimination des déchets et la récupération des matériaux.

3 - Dans le secteur Nz_h, tout projet d'imperméabilisation ou de remblais est soumis à la loi sur l'eau à partir d'une superficie supérieure à 0,1ha.

4 - Dans le secteur tramé « Continuité écologique » toute construction neuve est interdite à l'exception d'aménagements légers visant à améliorer la sécurité des usagers et ne compromettant pas le principe de

continuité

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2 - Assainissement

- Un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire ;
- L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à une autorisation de déversement et à un pré-traitement ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 – Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur des eaux pluviales joint en annexe du présent PLU ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD 94 ;
- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 3 mètres de l'alignement des autres voies ;
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- Des implantations différentes peuvent être admises lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ainsi que pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ;
- De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres du bord des ruisseaux ou fossés-mères. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haies vives...) à l'intérieur de cette marge de recul, et ce pour permettre le passage d'engins de curage.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, les annexes (y compris les piscines) devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance de 30m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Les extensions aux constructions existantes seront limitées à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant si celle-ci est inférieure ou égale à 100m² et à 30% si l'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 100m² ;
- Les annexes hors piscines aux constructions existantes seront limitées à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant si celle-ci est inférieure ou égale à 100m² et à 30% si l'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 100m² ;
- L'emprise au sol des piscines (plage comprise) ne pourra excéder 100 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**1 - Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit ou sur l'acrotère pour les toits terrasse.

2 -Hauteur :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder : 7 mètres (R + 1) ;
- La hauteur des annexes liées à l'habitation est limitée à 3 mètres ;
- Les extensions de bâtiments d'habitation existants ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant ;
- La reconstruction ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise sauf contraintes architecturales ou d'environnement.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction de la proximité des monuments et du projet présenté ;
- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur couleur ou leur aspect extérieur, porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 mètre. Pour les bâtiments agricoles cette hauteur est portée à 2 mètres. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,6 mètre. Les haies mono-variétales sont interdites ;
- Les clôtures seront de préférence réalisées en grillage sur piquets de bois ou métal peint et doublées de haies d'essences locales et variées.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme ;
- La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera conservée ou remplacée par des plantations équivalentes d'essences locales.

Dans le secteur tramé « Risque Naturel d'inondation », les plantations devront respecter les prescriptions du PPRI annexé au dossier de PLU.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.