

DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE

COMMUNE DE FINHAN

Modification n°2 du Plan local d'Urbanisme

Modification du règlement écrit

- **PLU approuvé le : 06/01/2011**
- **Modification n° 1 approuvée le : 27/11/2013**
- **Modification n°2 approuvée le : 01/12/2016**



Citadia Sud-Ouest
1029 Boulevard Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél : 05.63.92.11.41
Fax : 05.63.93.25.47

Dossier annexé à la délibération du Conseil Municipal du
1^{er} décembre 2016 approuvant la modification n°2
du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
ZONE UA	9
ZONE UB	16
ZONE UC	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	33
ZONE 1AU	34
ZONE 2AU	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	48
ZONE A	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	54
ZONE N.....	55

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement est établi conformément aux articles R.123-1 à R.123-14-2 du Code de l'Urbanisme. Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Finhan.

Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :

- **Projet d'aménagement urbain** : Les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-15 du Code de l'Urbanisme (*conditions d'implantation, desserte par les réseaux, localisation du projet, ...*).
- **Refus particulier de projet** : L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit les conditions particulières pouvant motiver le refus d'un projet.

Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

- **Servitudes d'Utilité Publique** : elles sont mentionnées en annexe et reportées sur un document graphique.
- **Droit de Prémption Urbain** : Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.
- **Plan Local d'Urbanisme et lotissements** : Si les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le PLU est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du PLU qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du PLU.

Pour mémoire :

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones :

- urbaines => UA, UB, UC,
- à urbaniser => 1AU, 2AU
- agricoles => A,
- naturelles => N,

Dans chacune de ces zones, s'appliquent les dispositions particulières du chapitre II. Les différentes zones figurent sur les documents graphiques.

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone.
- **Les Emplacements Réservés (ER)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1.8° du Code de l'Urbanisme).
- **Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des risques** identifiés dans le cadre de Plans de Prévention des Risques s'il existe, ou, à défaut, identifiés dans le cadre Dossier Départemental des Risques Majeurs. Les éléments réglementaires en matière de risques et relevant d'une Servitude d'Utilité Publique figurent de manière exhaustive en annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- **Les bâtiments agricoles susceptibles de changer d'affectation** conformément aux dispositions de l'article L123.3.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 : Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent règlement 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.

Article 5 : Patrimoine archéologique

Tout terrassement ou modification de sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique sera soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

Article 6 : Risques naturels

Il est rappelé que la commune est soumise à des risques naturels. Leurs aléas varient en fonction des secteurs de la commune. Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter au Plan de Prévention des Risques concerné. Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre ancien de Finhan.

Article UA 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les bâtiments industriels et toute construction ou installation qui ne soient pas compatibles avec la destination de la zone,
- Les bâtiments de stockage de denrées périssables,
- Les silos,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les groupes de garage (voitures, bateaux, caravanes,...) sauf s'ils sont liés à une opération d'ensemble,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Article UA 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent à l'amélioration des normes de confort,
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.

Article UA 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil,
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (une plate-forme de 15 m x 15 m à minima est imposée dès lors que l'impasse est longue de plus de 20 mètres),
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies départementales ou sur la RD 813 devront être regroupés au maximum.
- Les caractéristiques des voies et cheminements piétons veilleront à permettre la circulation des personnes à mobilité réduite dans des conditions optimales de sécurité.

Article UA 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation en 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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En l'absence de réseau, le propriétaire du fond assurera la collecte et le traitement des eaux pluviales sur son terrain.

Eaux usées

Le réseau collectif d'évacuation existe.

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Les eaux usées industrielles doivent être pré-traitées avant rejet.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

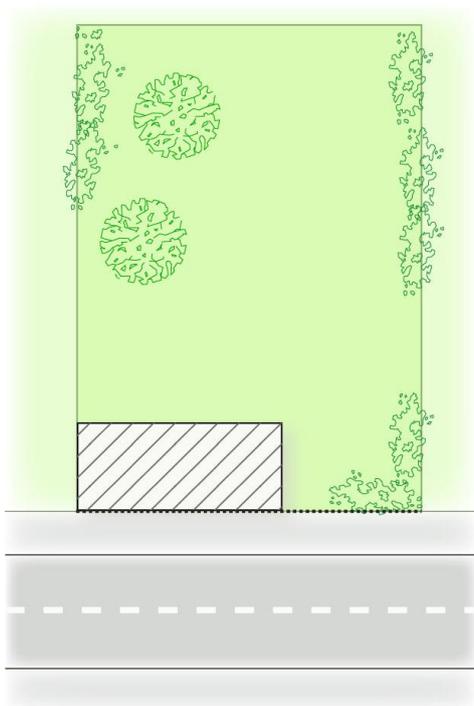
Article UA 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UA 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ La façade sur rue des constructions principales doit être implantée à l'alignement des voies existantes ou à créer du domaine public. Néanmoins, lorsqu'une construction riveraine est implantée avec un retrait différent, la construction nouvelle peut être implantée avec le même recul. Les annexes à l'habitation ne sont pas soumises à cette règle.
- ⇒ Lorsqu'une première construction est édifée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.
- ⇒ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) ni à l'extension de constructions existantes implantées différemment.

Alignement à la voie



Article UA 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Côtés latéraux

- ⇒ Si la façade du terrain est inférieure à 30 m, les constructions nouvelles seront implantées sur une limite séparative au moins. En cas d'implantation avec un retrait inférieur à moins de 3 mètres par rapport à une limite séparative, la façade concernée de la construction devra être en mur « aveugle ».
- ⇒ Lorsque le terrain possède une façade sur rue supérieure à 30 mètres, l'implantation peut être réalisée sur la limite séparative ou à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$).

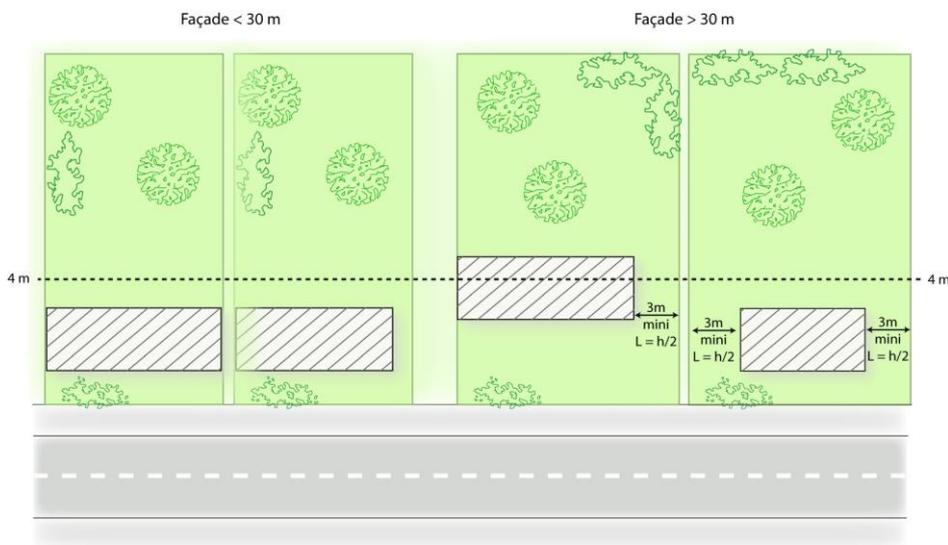
Fond de parcelle

- ⇒ Les constructions édifiées sur la limite séparative en fond de parcelle sont autorisées si leur hauteur totale à la ligne de faîte est inférieure à 3,5 m.

L'extension et la surélévation des constructions existantes sont autorisées sans référence à une implantation mentionnée ci-dessus (sans aggravation du recul).

Les annexes à l'habitation seront implantées soit en limite séparative soit avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres quelle que soit la longueur du terrain.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).



Article UA 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non-contiguës, une distance d'au moins 3 m est imposée sauf pour les pignons aveugles.

Article UA 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UA 10 : La hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

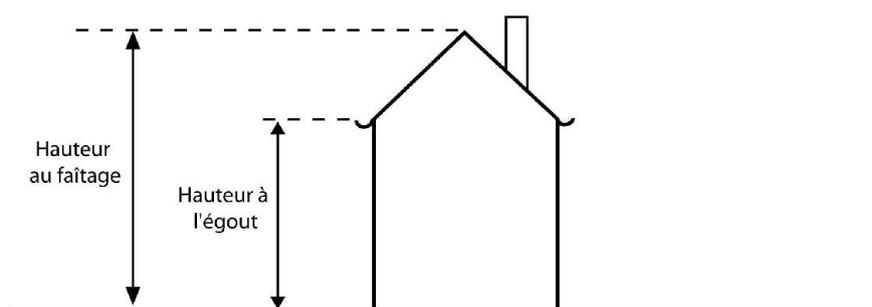
La hauteur des constructions est limitée à 9 m à la ligne de faîte.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, ...).

ARTICLE 10

L'article 10 régleme la hauteur des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus



Article UA 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Les références architecturales étrangères à la région sont proscrites.

Façade :

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes claires permettant une inscription au site environnant.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.

Clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,40 m en façade avec un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m. Elle pourra être portée à 2,50 m en limites séparatives et en fond de parcelle ; dans ce cas la hauteur maximale de la partie maçonnée sera de 1,4 mètres.

Toitures

- Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception : elles pourront notamment être tolérées en étage, si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue. Les débordements de toiture en bas de pente pourront être soulignés par des corniches ou des génoises et des débords de chevrons qui pourront aller jusqu'à 60 cm.
- La pente de toiture devra être inférieure à 40 %.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, ... etc.).

Article UA 12 : Le stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il sera exigé pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
- Au-delà de 5 logements construits, le constructeur a l'obligation de créer un local pour les 2 roues (à raison de 1,5 m² par logement) ainsi qu'un local pour les bacs à ordures ménagères et le tri sélectif.

Article UA 13 : Les espaces libres et les plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les haies végétales doivent être composées d'essences mixtes à raison d'un tiers à feuilles persistantes et de deux tiers à feuilles caduques.

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone limitrophe du centre ancien correspond à des extensions plus récentes. Zone urbaine moins dense principalement résidentielle. Cette zone comprend un secteur UBa correspondant au parc du château dans lequel les possibilités de développement sont moindres.

Article UB 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stockage de denrées périssable.
- Les constructions à vocation artisanale ou industrielles polluantes (tant sur le plan olfactif que sonore).
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les groupes de garage (voitures, bateaux, caravanes,...) sauf s'ils sont liés à une opération d'ensemble
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

Article UB 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les schémas d'organisation des secteurs de développements intégrés au dossier dans le chapitre 3 du présent PLU intitulé « orientations d'aménagement » est opposable à tout aménageur ou pétitionnaire.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension des constructions à usage agricole dans la limite de 30 % de la surface hors œuvre brute sous réserve qu'ils n'accueillent que du stockage de matériel ou de denrées compatibles avec le voisinage des habitations.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent à l'amélioration des normes de confort.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.

Article UB 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (une plate-forme de 15 m x 15 m à minima est imposée dès lors que l'impasse est longue de plus de 20 mètres).
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.
- Les caractéristiques des voies et cheminements piétons veilleront à permettre la circulation des personnes à mobilité réduite dans des conditions optimales de sécurité.

Article UB 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation en 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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel est admis et doit présenter les caractéristiques préconisées dans le schéma communal d'assainissement. Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux usées industrielles doivent être traitées avant rejet.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

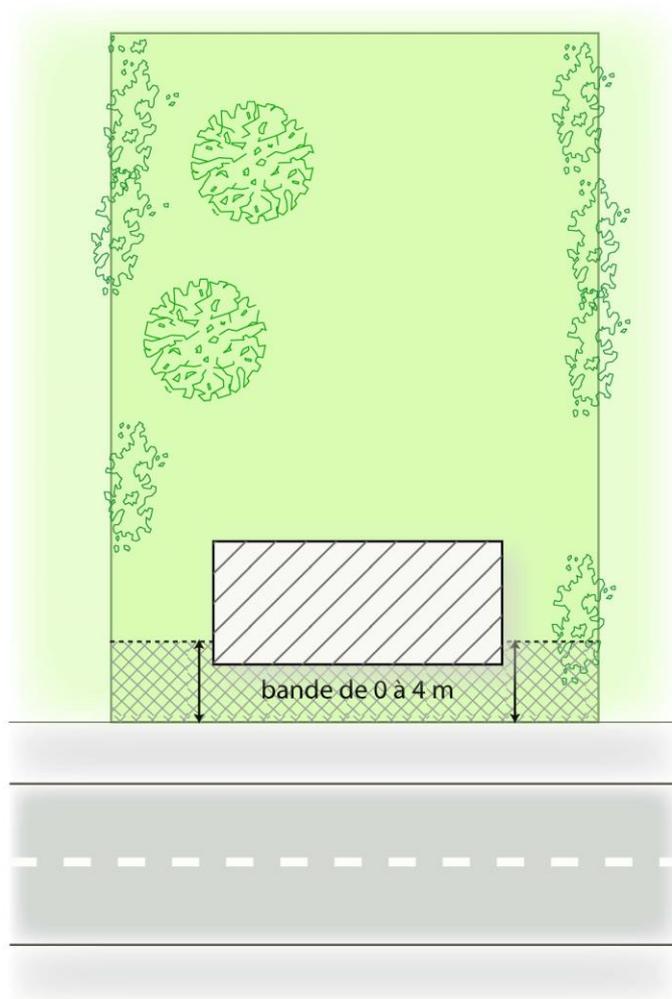
Article UB 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UB 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- La façade sur rue des constructions principales doit être implantée à l'alignement ou avec un retrait de 4 m maximum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte du domaine public. Néanmoins, lorsqu'une construction riveraine est implantée avec un retrait différent, la construction nouvelle peut être implantée avec le même recul. Les annexes à l'habitation ne sont pas soumises à cette règle.
- Lorsqu'une première construction est édifée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) ni à l'extension de constructions implantées différemment.

Implantation dans une bande comprise entre 0 et 4 m par rapport à l'emprise de la voie



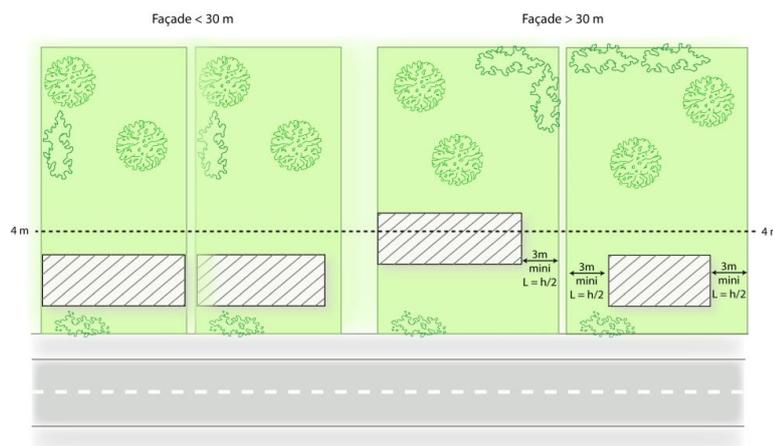
Article UB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ Si la façade du terrain est inférieure à 30 m, les constructions nouvelles seront implantées sur une limite séparative au moins. En cas d'implantation avec un retrait inférieur à moins de 3 mètres par rapport à une limite séparative, la façade concernée de la construction devra être en mur « aveugle ».
- ⇒ Lorsque le terrain possède une façade sur rue supérieure à 30 mètres, l'implantation peut être réalisée sur la limite séparative ou à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$).

L'extension et la surélévation des constructions existantes sont autorisées sans référence à une implantation mentionnée ci-dessus (sans aggravation du recul).

Les annexes à l'habitation seront implantées soit en limite séparative soit avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres quelle que soit la longueur du terrain.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).



Article UB 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

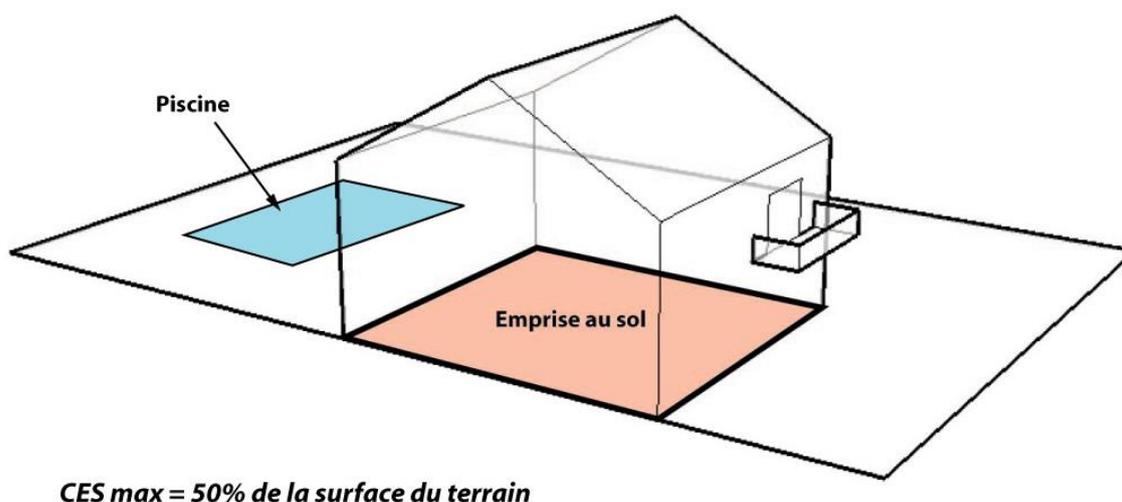
Entre deux constructions non-contiguës, une distance d'au moins 3 m est imposée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).

Article UB 9 : L'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).



Article UB 10 : La hauteur maximale des constructions

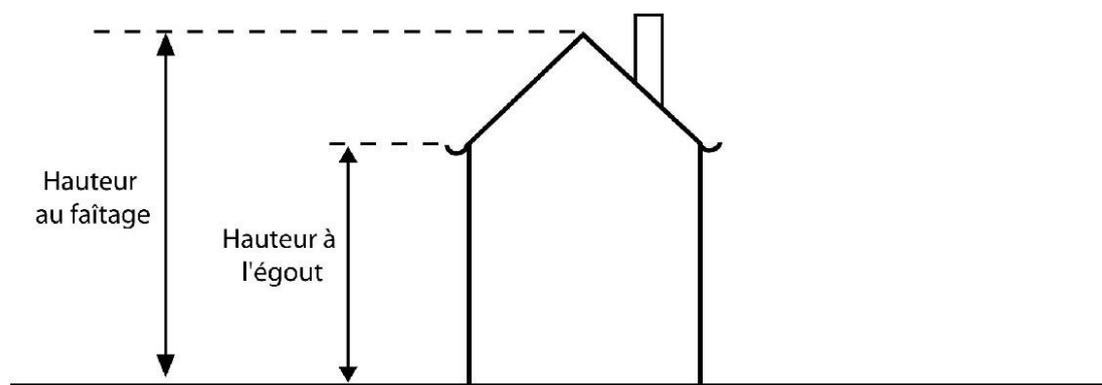
La hauteur des constructions est limitée à 9 m à la ligne de faite. La distance est comptée depuis le sol naturel, avant travaux au point le plus haut de la construction hors éléments de superstructure (cheminée, antenne, ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, ...).

ARTICLE 10

L'article 10 régleme la hauteur des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus



Article UB 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Les références étrangères à la région sont proscrites.

Façade :

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.

- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes pasteltes permettant une inscription au site environnant.
- Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.

Clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,40 m en façade avec un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m. Elle pourra être portée à 2,50 m en limites séparatives et en fond de parcelle ; dans ce cas la hauteur maximale de la partie maçonnée sera de 1,4 mètres.

Toitures

- Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception : elles pourront notamment être tolérées en étage, si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction, ou si cette dernière se situe à un angle de rue. Les débordements de toiture en bas de pente pourront être soulignés par des corniches ou des génoises et des débords de chevrons qui pourront aller jusqu'à 60 cm.
- La pente de toiture devra être inférieure à 40 %.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, ... etc.).

Article UB 12 : Le stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il sera exigé pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
- Au-delà de 5 logements construits, le constructeur a l'obligation de créer un local pour les 2 roues (à raison de 1,5 m² par logement) ainsi qu'un local pour les bacs à ordures ménagères et le tri sélectif.

Article UB 13 : Les espaces libres et les plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche de 25 m² dédié au stationnement.
- Les parties non bâties seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum par tranche de 100 m² de terrain resté libre de construction (superficie du terrain moins emprise au sol de la construction).

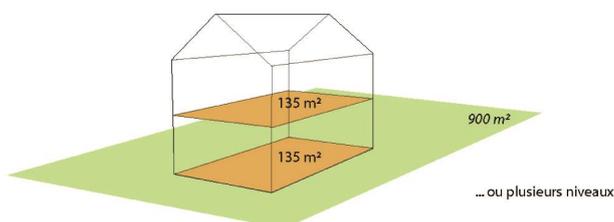
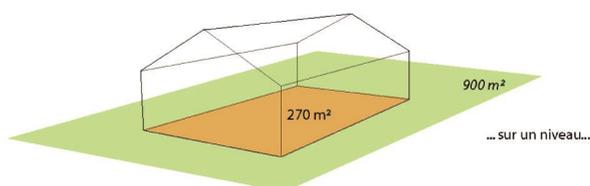
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).

Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40 en zone UB
- Dans le secteur UBa, le COS est fixé à 0,15.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la surface de plancher et la surface de la parcelle.
Sur une surface de 900 m² affectée d'un COS de 0,3, il est possible de construire 270m² de surface de plancher.



ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Zone pavillonnaire destinée à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation.

Article UC 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les bâtiments agricoles, industriels et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les groupes de garage (voitures, bateaux, caravanes,...) sauf s'ils sont liés à une opération d'ensemble
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

Article UC 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.

Article UC 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (une plateforme de 15 m x 15 m à minima est imposée dès lors que l'impasse est longue de plus de 20 mètres).
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.
- **Les caractéristiques des voies et cheminements piétons veilleront à permettre la circulation des personnes à mobilité réduite dans des conditions optimales de sécurité.**

Article UC 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation en 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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel est admis et doit présenter les caractéristiques préconisées dans le schéma communal d'assainissement. Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux usées industrielles doivent être traitées avant rejet.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou câbles torsadés, scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

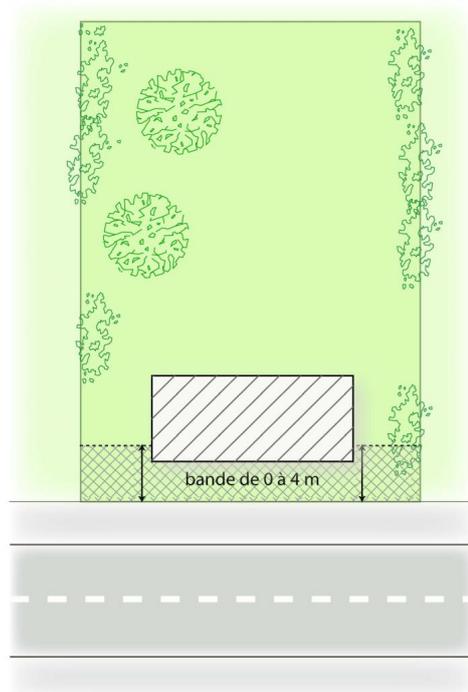
Article UC 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UC 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- La façade sur rue des constructions principales doit être implantée à l'alignement ou avec un retrait de 4 m maximum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique. Néanmoins, lorsqu'une construction riveraine est implantée avec un retrait différent, la construction nouvelle peut être implantée avec le même recul. Les annexes à l'habitation ne sont pas soumises à cette règle.
- Lorsqu'une première construction est édifée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).

Implantation dans une bande comprise entre 0 et 4 m par rapport à l'emprise de la voie

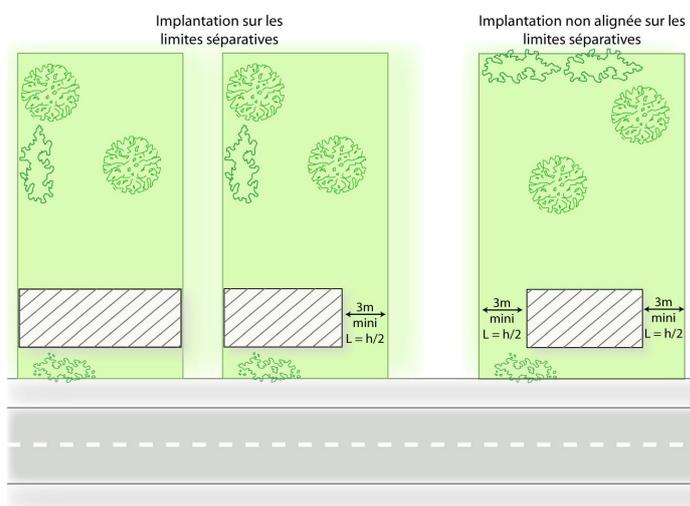


Article UC 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives. Dans tous les cas, si l'implantation n'est pas réalisée sur la limite, la distance comprise entre la construction et la limite doit être, en tout point, au moins égale à la moitié de leur hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.

L'extension et la surélévation des constructions existantes sont autorisées sans référence à une implantation mentionnée ci-dessus (sans aggravation du recul).

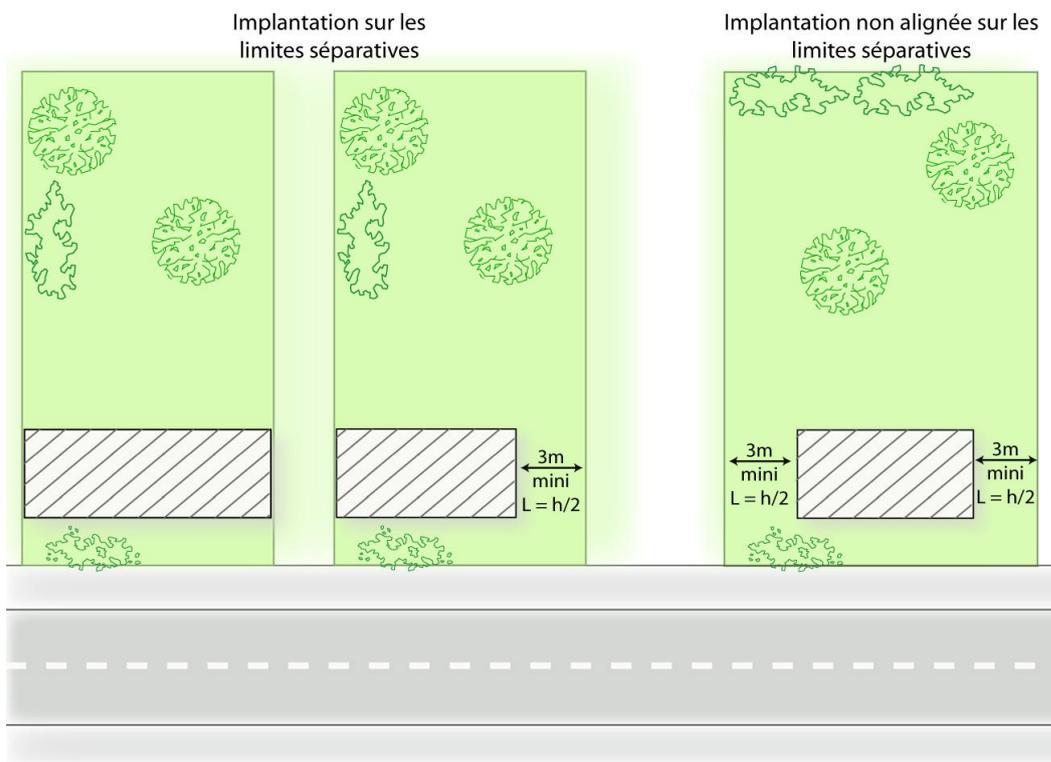
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).



Article UC 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 m.

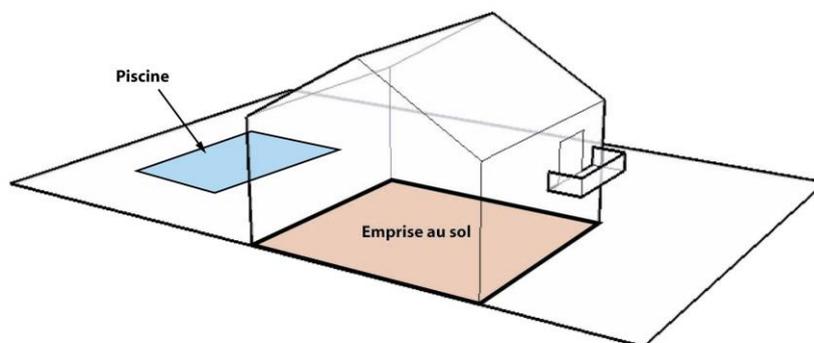
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).



Article UC 9 : L'emprise au sol des constructions

- Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,4.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

L'article 9 fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain



CES maximum = 40 % de la surface du terrain

Article UC 10 : La hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

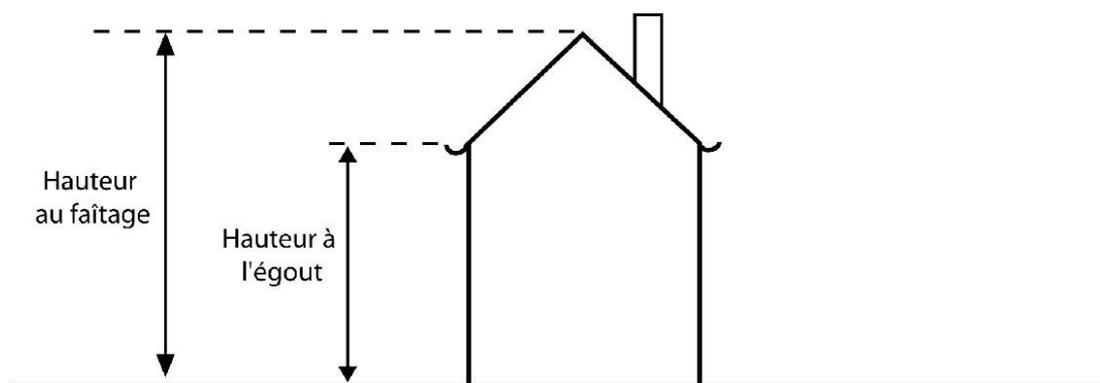
La hauteur maximale des constructions mesurée à la ligne de faîte est fixée à 9 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, ...).

ARTICLE 10

L'article 10 régleme la hauteur des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus



Article UC 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Les références étrangères à la région sont proscrites.

Façade :

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes pasteltes permettant une inscription au site environnant.
- Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.

Clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,40 m en façade avec un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8m. Elle pourra être portée à 1,80 m en limites séparatives et en fond de parcelle ; dans ce cas la hauteur maximale de la partie maçonnée sera de 1,4 mètres.

Toitures

- Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception : elles pourront notamment être tolérées en étage, si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction, ou si cette dernière se situe à un angle de rue. Les débordements de toiture en bas de pente pourront être soulignés par des corniches ou des génoises et des débords de chevrons qui pourront aller jusqu'à 60 cm.
- La pente de toiture devra être inférieure à 40 %.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, ... etc.).

Article UC 12 : Le stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il sera exigé pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
- Au-delà de 5 logements construits, le constructeur a l'obligation de créer un local pour les 2 roues (à raison de 1,5 m² par logement) ainsi qu'un local pour les bacs à ordures ménagères.

Article UC 13 : Les espaces libres et les plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche de 25 m² dédié au stationnement.
- Les parties non bâties seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum par tranche de 100 m² de terrain resté libre de construction (superficie du terrain moins emprise au sol de la construction).

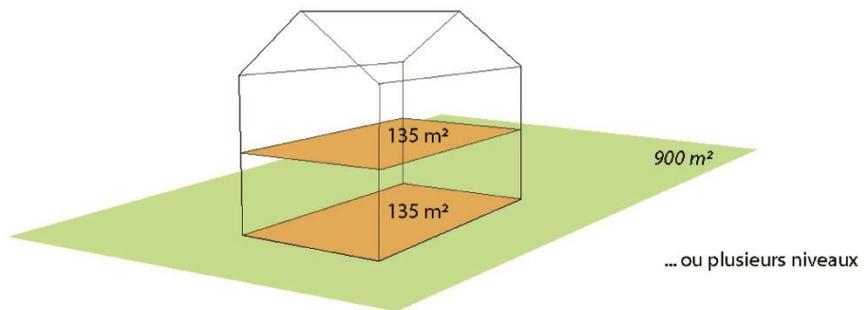
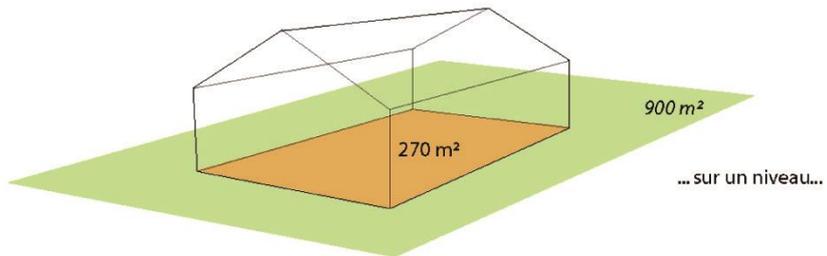
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).

Article UC 14 : Le coefficient d'occupation du sol

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,3**.

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la surface de plancher et la surface de la parcelle.

Sur une surface de 900 m^2 affectée d'un COS de 0,3, il est possible de construire 270 m^2 de surface de plancher.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à une zone d'urbanisation par ouverture directe.

Cette zone comporte un secteur 1AUx à vocation artisanale.

Les orientations d'aménagement intégrées au présent PLU doivent être respectées (pièce 3).

Elle comprend des secteurs 1AUa ouverts à l'urbanisation et des secteurs 1AU_b qui ne peuvent accueillir de nouvelles constructions qu'après modification du présent PLU.

Article 1AU 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone :

- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les groupes de garage (voitures, bateaux, caravanes,...) sauf s'ils sont liés à une opération d'ensemble
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.
- Les bâtiments agricoles

Hormis dans le secteur 1Aux :

- Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles.

Dans le secteur 1Aux :

- Les constructions à usage d'habitat non liées à l'activité tel que définit dans l'article 1AU2.

Dans le seul secteur 1AU_b :

- Toute construction nouvelle est interdite.

Article 1AU 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les schémas d'organisation des secteurs de développements intégrés au dossier dans le chapitre 3 du présent PLU intitulé « orientations d'aménagement » est opposable à tout aménageur ou pétitionnaire.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.
- Les constructions nouvelles, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, dès lors qu'elles respectent les orientations d'aménagement,
- Dans le secteur IAUX, les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité (gardiennage,...) à condition que la partie habitée soit directement intégrée au bâtiment d'activité.

Dans le seul secteur 1AUb, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après modification du Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans l'ensemble de la zone :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (une plate-forme de 15 m x 15 m à minima est imposée dès lors que l'impasse est longue de plus de 20 mètres).
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.
- La largeur minimale de chaussée est fixée à 5 m.
- **Les caractéristiques des voies et cheminements piétons veilleront à permettre la circulation des personnes à mobilité réduite dans des conditions optimales de sécurité.**

Article 1AU 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone :

1. Alimentation en 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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Un assainissement autonome pourra être autorisé s'il y a une impossibilité technique de raccordement au réseau collectif. Toutefois, toute opération de plus de 5 logements doit être raccordée au réseau collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité et autres réseaux devront être réalisés en souterrain, tous les réseaux implantés en façade sur rue seront regroupés.

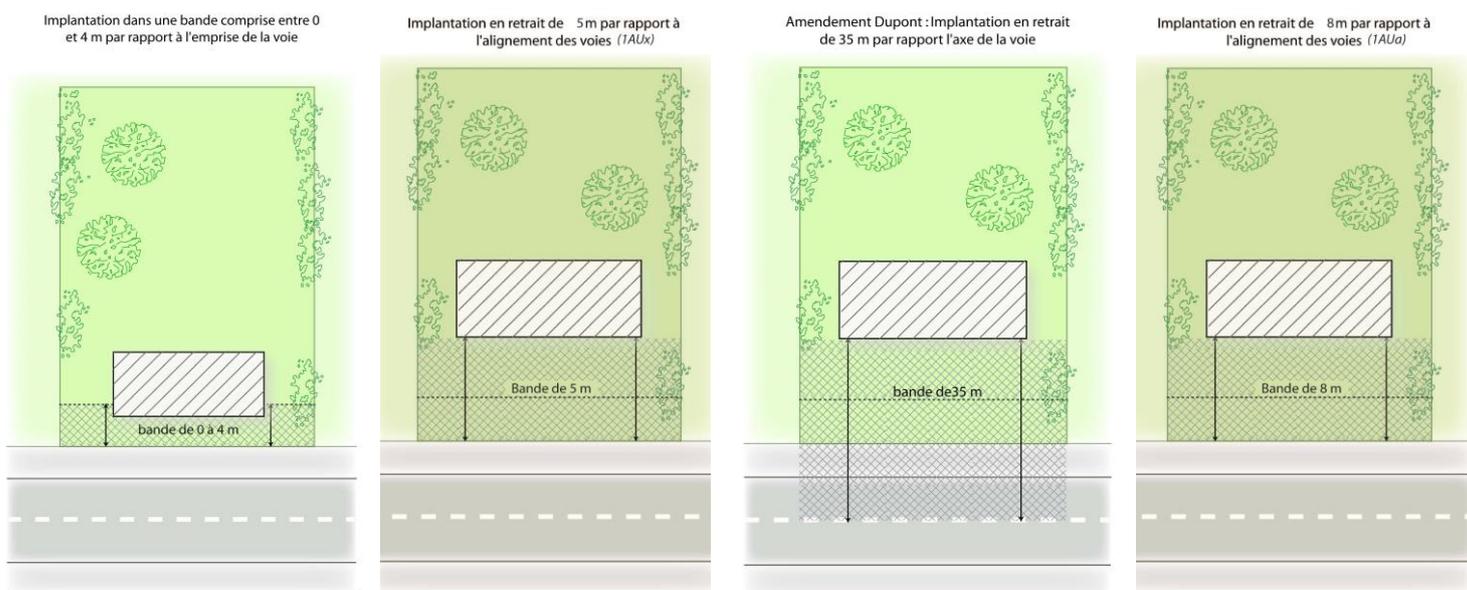
Article 1AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AU 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ Dans l'ensemble des secteurs 1AU, hors zone 1Aux, 1AUa et hors secteurs concernés par l'Amendement Dupont : la façade sur rue des constructions principales doit être implantée en retrait de 4 m maximum par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer du domaine public. Les annexes à l'habitation ne sont pas soumises à cette règle.
- ⇒ Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.
- ⇒ Dans l'ensemble de la zone 1AUx : les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et privées.
- ⇒ Dans l'ensemble de la zone 1AUa, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée en retrait de 8 m maximum par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer du domaine public
- ⇒ Dans l'ensemble des secteurs 1AU concernés par l'Amendement Dupont (cf. Plan de zonage) : les constructions doivent être implantées à une distance de 35 m minimum de l'axe de la RD 813.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).



Article 1AU 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

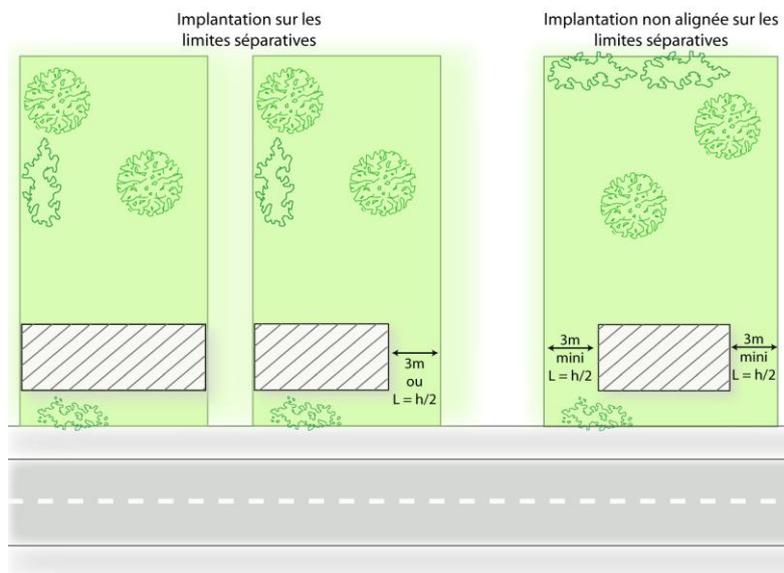
- ⇒ Les constructions peuvent être implantés sur les limites séparatives. Dans tous les cas, si l'implantation n'est pas réalisée sur la limite, la distance comprise entre la construction et la limite doit être, en tout point, au moins égale à la moitié de leur hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.

Dans le secteur 1Aux :

- ⇒ Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait de $H/2$ (hauteur de la construction divisée par deux) avec une distance minimum de 3 m.

L'extension et la surélévation des constructions existantes sont autorisées sans référence à une implantation mentionnée ci-dessus.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).



Article 1AU 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non-contiguës, une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée (hauteur prise entre le faîtage et le terrain naturel avant travaux) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces conditions ne s'appliquent pas pour les murs aveugles.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).

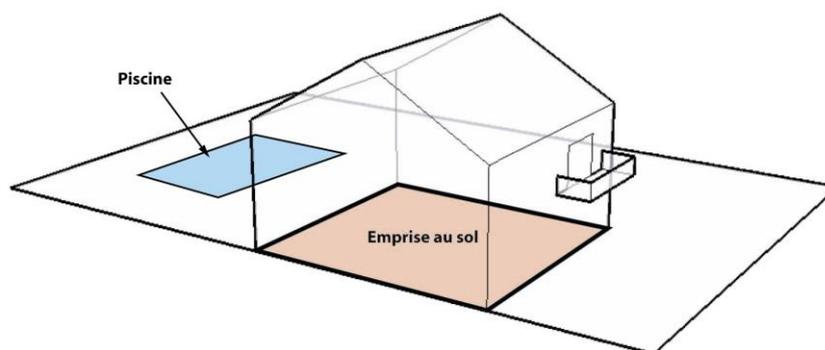
Article 1AU 9 : L'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,4

En secteur 1Aux, il n'est pas réglementé.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).

L'article 9 fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain



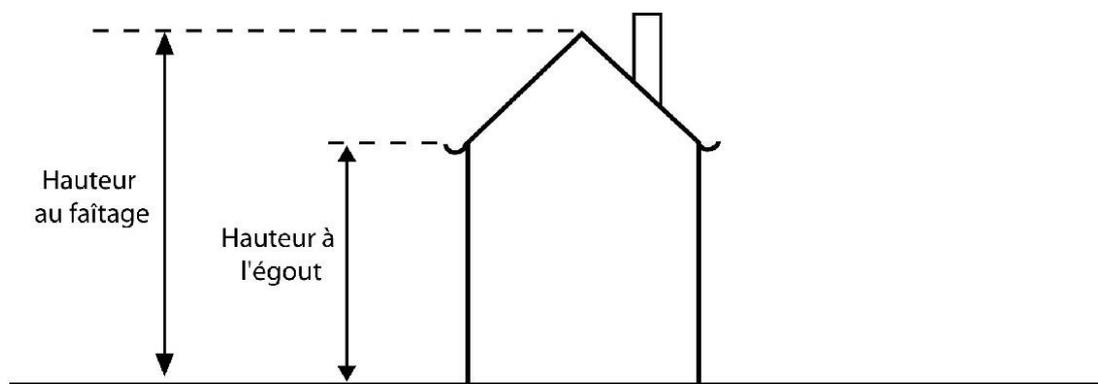
Article 1AU 10 : La hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions depuis le terrain naturel avant travaux est limitée à 9 m à la ligne de faîte.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation collective et bâtiments de service assimilables (hôtels, bureaux) depuis le terrain naturel avant travaux est fixée à 12 m à la ligne de faîte.

ARTICLE 10

L'article 10 régleme la hauteur des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus



Dans le secteur 1AUx:

- La hauteur des constructions est limitée à 12 m à la ligne de faîte. Elle ne s'applique pas aux superstructures ponctuelles (silos, tour,...) propres aux activités autorisées dans la zone.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

Article 1AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Les références étrangères ou méridionales sont proscrites.

Façade :

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes pasteltes permettant une inscription au site environnant.
- Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les matériaux pauvres (briques creuses, parpaings,...) utilisés à nu sont interdits.

Clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur IAUX :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,40 m en façade avec un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8m. Elle pourra être portée à 1,80 m en limites séparatives et en fond de parcelle ; dans ce cas la hauteur maximale de la partie maçonnée sera de 1,4 mètres.

Dans le secteur IAUX seulement :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m avec un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,0 mètre.

Toitures

- Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception : elles pourront notamment être tolérées en étage, si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction, ou si cette dernière se situe à un angle de rue. Les débordements de toiture en bas de pente

pourront être soulignés par des corniches ou des génoises et des débords de chevrons qui pourront aller jusqu'à 60 cm.

- La pente de toiture devra être inférieure à 40 %.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple.

Article 1AU 12 : Le stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,
- Il sera exigé 2 places de stationnement par logement et une place supplémentaire par tranche de 5 logements construits,
- Il sera exigé 1 place minimum pour 50 m² de surface de vente pour les activités à vocation commerciale,
- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette devra être affectée au stationnement,
- Au-delà de 5 logements construits, le constructeur a l'obligation de créer un local pour les 2 roues (à raison de 1,5 m² par logement) ainsi qu'un local pour les conteneurs à ordures ménagères.

Dans le secteur 1AUx:

- Il sera exigé pour les constructions à usage d'activités, 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Article 1AU 13 : Les espaces libres et les plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche de 25 m² dédié au stationnement.
- Les parties non bâties seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum par tranche de 100 m² de terrain resté libre de construction (superficie du terrain moins emprise au sol de la construction).

Dans le secteur 1AUx:

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50m² de terrain dédié au stationnement,
- Les espaces libres compris dans les marges de recul doivent être plantés de haies vives.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).

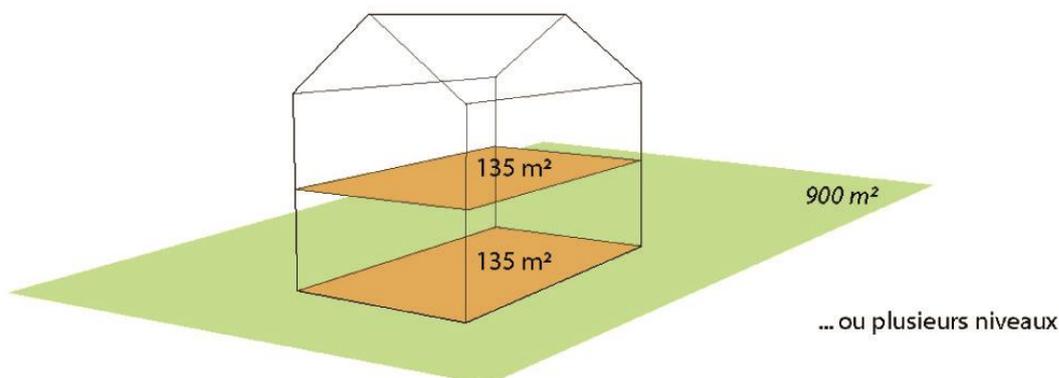
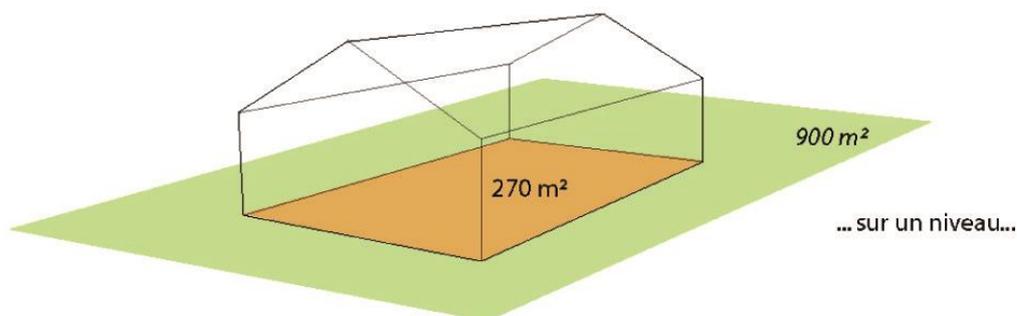
Article 1AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à :

- 0,3 dans la zone 1AU hormis le secteur 1AUx
- non réglementé en 1Aux et en 1AUa uniquement pour les activités commerciales.

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la surface de plancher et la surface de la parcelle.

Sur une surface de 900 m² affectée d'un COS de 0,3, il est possible de construire 270m² de surface de plancher.



ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à une zone à urbaniser. Elle comprend une section 2Aux à vocation artisanale.

L'ouverture de ces zones se fera par voie de modification du PLU.

Article 2AU 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction non mentionnée à l'article 2AU2.

Article 2AU 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seule l'extension et la surélévation de constructions existantes est autorisée dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante et limitée à 250 m² au total (ancienne + nouvelle).

Article 2AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 2AU 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

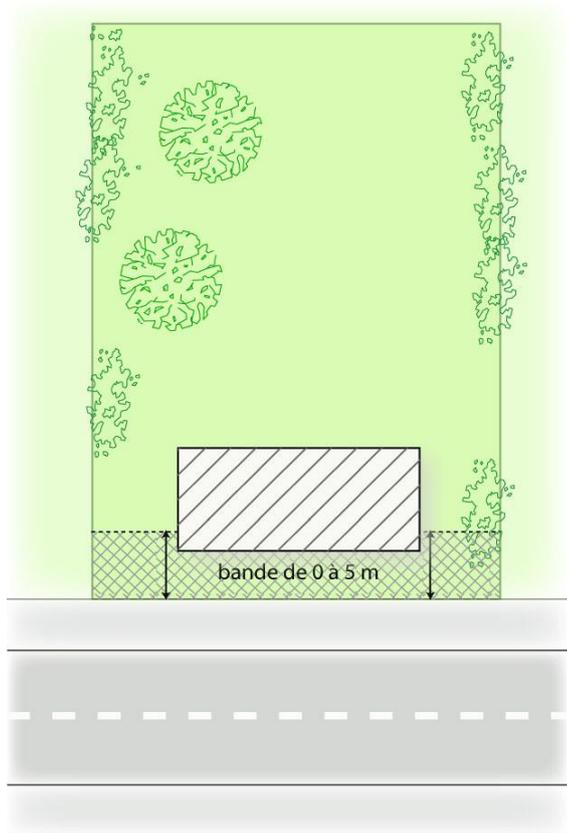
Non réglementé

Article 2AU 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

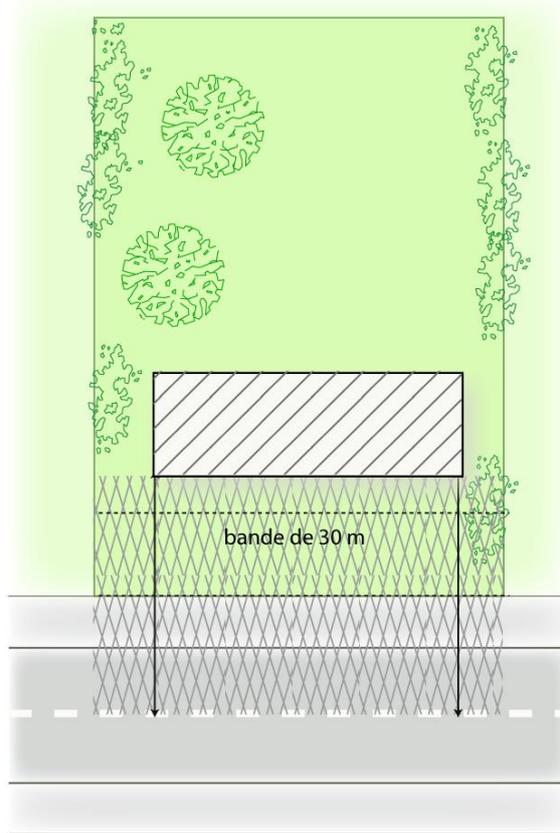
Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m maximum par rapport à l'alignement des voies du domaine public.

Les constructions doivent être implantées à une distance de 30 m minimum de l'axe de la RD 813 (Amendement Dupont - Cf. Plan de Zonage).

Implantation dans une bande comprise entre 0 et 5 m par rapport à l'emprise de la voie



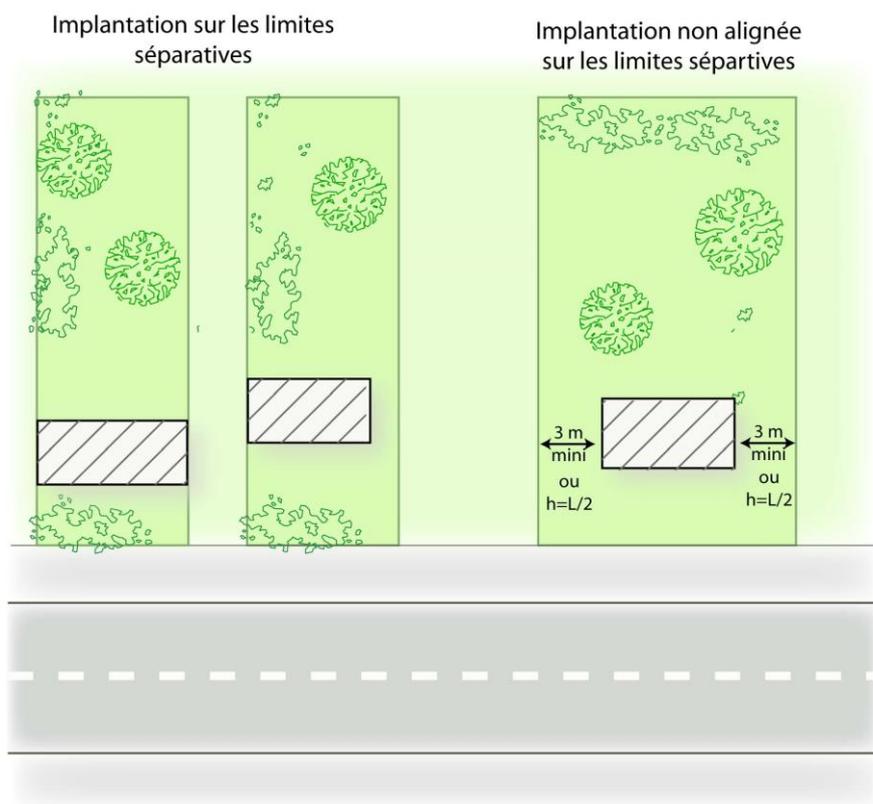
Amendement Dupont : implantation en retrait de 30 mètres par rapport à l'axe de la voie



Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).

Article 2AU 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à $H/2$ (hauteur de la construction divisée par deux) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).

Article 2AU 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 2AU 10 : La hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé

Article 2AU 12 : Le stationnement

Non réglementé

Article 2AU 13 : Les espaces libres et les plantations

Non réglementé

Article 2AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol

L'extension et la surélévation de constructions existantes est autorisée dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et limitée à 250 m² au total (ancienne + nouvelle).

Le COS n'est pas réglementé en zone 2Aux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. Elle comprend un secteur Ac où l'ouverture et l'exploitation de carrières est autorisée.

Article A 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions ou installations nouvelles destinées :
 - à l'hébergement hôtelier
 - aux bureaux
 - au commerce
 - à l'artisanat
 - à l'industrie
 - à la fonction d'entrepôt
 - à l'exploitation forestière.
- Dans le secteur inondable les travaux ou aménagements, les constructions ou installations nouvelles ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions ou installations existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur conformément aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux ouvertes au public (foires et installations foraines, hippodromes, stand de tir, skate park, circuits automobiles, karting, golfs...).
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'art.R.443-3 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les groupes de garage (voitures, bateaux, caravanes,...)
- L'implantation de panneaux producteurs d'énergie électrique photovoltaïque au sol

Dans l'ensemble de la zone A, hormis dans le secteur Ac :

- Les affouillements et exhaussements de sols
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Article A 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à la condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions ou installations nouvelles, l'adaptation des constructions ou installations existantes doivent être nécessaires :
 - soit à l'exploitation agricole. Dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations nouvelles, sauf pour l'adaptation d'une construction existante isolée ou pour la création d'un siège d'exploitation, doit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation. L'implantation des constructions devra respecter les règles d'éloignement imposées vis-à-vis des constructions appartenant à des tiers.
 - soit aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone.
- Dans le secteur inondable les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages qui ne peuvent pas être implantés ou réalisés hors de ce secteur à condition de respecter les préconisations du Plan de Prévention du Risque Inondation.
- L'extension des habitations existantes (occupées ou non par des exploitants agricoles) est autorisée. L'extension sera limitée à 30% maximum de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation et dans la limite de 250m² de surface de plancher totale (existant + extension), réalisée en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation de la modification n°2.
- Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol :
 - de 75m² pour les piscines uniquement ;
 - de 50m² pour les autres bâtiments annexes.
- Les constructions annexes seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées) pour les constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°2.
- Les bâtiments repérés dans les documents graphiques pourront faire l'objet d'un changement de destination dès lors que le bâtiment présente un caractère architectural ou patrimonial et qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole. Ces bâtiments pourront être affectés aux destinations suivantes (y compris les sous-destinations) : habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière et autres activités du secteur secondaire et tertiaire (à l'exception des activités industrielles).

Article A 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent,
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied.

Article A 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

. Alimentation en 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.

. Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme aux normes en vigueur et raccordable à terme au réseau collectif.

. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article A 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article A 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à une distance de :

- 75 m minimum de l'axe de la RD 813,
- 10 m des autres voies.
- Hors agglomération, tout nouvel accès direct sur la RD813 (ex-RD 813) est interdit.
- Les constructions annexes devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres depuis les autres voies.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).

Article A 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale égale à la hauteur de la construction divisée par deux sans pouvoir être inférieure à 4 m. Seules les constructions annexes aux habitations pourront être réalisées en limite séparative si leur hauteur hors tout ne dépasse pas 3,5 mètres.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m depuis les fossés-mères et cours d'eau identifiés au plan de zonage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).

Article A 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës la distance ne peut être inférieure à la hauteur du plus grand bâtiment (hauteur prise entre le terrain naturel et l'égout du toit). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes aux habitations principales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).

Article A 9 : L'emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A 10 : La hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'à la ligne de faîte du bâtiment. La hauteur des constructions annexes à l'habitation est limitée à 6 mètres à la ligne de faîte.
- La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 11 m depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'à la ligne de faîte du bâtiment. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des superstructures nécessaires à l'activité agricole (silos, stockages,...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, ...).

Article A 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- Les annexes (garages, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- En ce qui concerne les matériaux et volumes, les aménagements et agrandissements de l'existant, devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).

Article A 12 : Le stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 : Les espaces libres et les plantations

- Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les abords des bâtiments d'exploitation agricoles construits doivent être plantés de haies (masque paysager) présentant au minimum 1/3 d'essences à feuilles persistantes et 2/3 d'essences à feuilles caduques.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique.

Article N 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions ou installations nouvelles, l'adaptation (changement de destination) des constructions ou installations existantes destinées :
 - à l'habitation
 - à l'hébergement hôtelier
 - aux bureaux
 - aux services
 - au commerce
 - à l'artisanat
 - à l'industrie
 - à la fonction d'entrepôt.
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public (parcs publics, foires et installations foraines, terrain de plein air, hippodromes, stand de tir, skate park, circuits automobiles, karting, golfs...).
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'art.R.443-3 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les groupes de garage (voitures, bateaux, caravanes,...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'implantation de panneaux producteurs d'énergie électrique photovoltaïque au sol

Article N 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension ou la surélévation des constructions ou installations existantes autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne devra pas dépasser 30 m²

de surface de plancher. Les extensions seront limitées à 30m² de Surface de Plancher totale (en une ou plusieurs fois) depuis la date d'approbation du présent PLU.

- Dans le secteur inondable les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages qui ne peuvent pas être implantés ou réalisés hors de ce secteur devront respecter les orientations et préconisations du Plan de Prévention du Risque Inondation.

Article N 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès et la voirie privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Article N 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation en 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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être dotée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la RD 813
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).

Article N 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dépendances peuvent toutefois être implantées en limites séparatives à condition que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m depuis les fossés mères et cours d'eau identifiés au plan de zonage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).

Article N 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9 : L'emprise au sol des constructions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).

Article N 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est fixée à 8 mètres au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).

Article N 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé

Article N 12 : Le stationnement

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...).

Article N 13 : Les espaces libres et les plantations

Non réglementé

Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.