
SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
GLOSSAIRE	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES.....	6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISES.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	35

GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales. Sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains...

Carrières : une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation.

Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Sont aussi assimilées à des carrières :

- les opérations de dragage des cours d'eau et des plans d'eau (à l'exception des opérations présentant un caractère d'urgence destinées à assurer le libre écoulement des eaux) lorsque les matériaux sont utilisés et lorsqu'elles portent sur une quantité à extraire supérieure à 2 000 tonnes,
- l'extraction des matériaux lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1 000 m² **ou** lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Toutes les exploitations de carrières et opérations assimilées sont soumises à autorisation à l'exception des carrières de marne ou d'arène granitique de dimension et de rendement faibles utilisées à ciel ouvert, sans but commercial, dans le champ même des exploitants ou dans une carrière communale. Celles-ci sont soumises au régime déclaratif.

Toute installation soumise à autorisation fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe.

En dessous des seuils mentionnés au 2ème alinéa ci-dessus, l'exploitation des carrières peut relever de la loi sur l'eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993).

Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du Plan Local d'Urbanisme - car incompatibles avec la vocation de la zone – ou autorisées sous conditions.

(voir les lois n° 76.663 du 19 juillet 1976, n° 93.3 du 4 janvier 1993 et n° 99.574 du 9 juillet 1999)

Camping – caravanage

Caravane : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. » (Article R111-37 du code de l'urbanisme).

Les dispositions des articles R111-37 à R111-43 du code de l'urbanisme s'appliquent en ce qui concerne le camping caravanage.

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

Clôtures : elles sont soumises à déclaration préalable (sauf celles liées à l'activité agricole ou forestière) dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme.

Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant leur nature, leur hauteur, leur aspect. L'implantation est définie par rapport à l'alignement.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) : Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Il fixe, sous réserve d'autres règles du PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

Le C.O.S. s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et 332-16.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Il peut également être instauré dans les zones N si un périmètre permettant les transferts des possibilités de construction a été établi.

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

- indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclue notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant subi des transformations en dehors de ces installations).

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

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

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

Espaces boisés classés – bois et forêts :

Espaces boisés classés : « Les PLU peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier... ». Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

Défrichement : il est interdit dans les espaces boisés classés.

(voir le Code Forestier pour les autres cas)

Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf :

- pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les cinq années précédentes,
- pour les coupes rases de peupliers sous réserve de reconstruction de l'état boisé dans un délai de cinq ans après la coupe,
- pour les coupes progressives de régénération naturelle prélevant moins d'un tiers du volume sur pied,
- pour les coupes rases de taillis simple d'une surface inférieure à 3 hectares,
- pour les coupes sanitaires (exploitation d'arbres morts ou dépérissants),
- pour les coupes de jardinages.

(voir les articles L. et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

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

Faîtage : Arrête longitudinale formée au sommet d'une toiture par la rencontre de deux versants. Ce terme désigne également les pièces qui s'y rapportent. Par exemple : lien de faîtage, gousset de faîtage, poutre de faîtage, contreventement de faîtage (dit aussi contreventement de rampant).

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

Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs.

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

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

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

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

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

Superficie de terrain : il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment des limites de zonage.

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

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

Opération d'ensemble : Il s'agit d'un mode d'urbanisation pouvant se traduire par soit le dépôt d'un permis de construire groupé, soit le dépôt d'un permis d'aménager, soit d'une déclaration préalable portant sur la création de plus de 2 lots.

Redevance d'archéologie préventive : Elle finance les diagnostics d'archéologie préventive et alimente le fonds national pour l'archéologie préventive (FNAP). C'est une taxe de même type que la taxe locale d'équipement (TLE). Ses fondements sont très proches de la TLE et elle est donc totalement déconnectée des opérations archéologiques. Un aménageur peut donc payer la redevance et ne pas avoir d'opération archéologique sur son terrain alors qu'un autre peut en être dispensé mais devoir laisser réaliser un diagnostic. Elle est due par tous les aménageurs projetant des travaux affectant le sous-sol mais de nombreuses exceptions sont prévues

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme, ci après :

R.111.2 : salubrité et sécurité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

R. 111.4 : Vestiges archéologiques

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»

R 111-15 : préservation de l'environnement

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

R.111.21 : Respect des sites et paysages naturels ou urbains :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont et demeurent également applicables au territoire communal :

- Les articles L. 111-9, L 111-10, concernant les sursis à statuer.
- Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe du PLU.
- Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industrie et Recherche), la Défense Nationale.

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le Caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISES

ZONES U

CARACTERE DE LA ZONE

- **Les zones UA** correspondent aux deux principaux pôles urbains anciens de la commune de VILLEMATIER. Le bâti des villages de Raygades et Villematier est généralement accolé et aligné à la voirie.
- **Les zones UB** correspondent aux extensions des centres anciens, ainsi que des zones de développement récent de l'urbanisation. Le bâti est de faible densité, généralement implanté en retrait de la voirie.
Il existe un secteur UBa, dans lequel l'ensemble des nouvelles constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- **Les zones UX**, caractérisées par la présence de bâtiments d'activités incompatibles avec les secteurs habités, ces zones ont pour objectif d'en affirmer leur fonction en leur autorisant une extension.

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions nouvelles à usage agricole et d'élevage,
- Les constructions à usage industriel,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Selon les dispositions de l'article R443-7 du code de l'urbanisme : « le permis peut, le cas échéant, autoriser l'aménagement d'un terrain de camping en vue d'une exploitation saisonnière. Dans ce cas, il fixe la période d'exploitation, en dehors de laquelle aucune tente ou caravane ne peut être ou rester installée sur le terrain. »
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu.
- Les terrains de camping ne satisfaisant pas les obligations fixées par l'article R443-7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Toute démolition est soumise au permis de démolir dans les secteurs identifiés au plan de zonage en application du R. 123.11 h du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussement de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet.
- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, les dépôts liés à ces activités, sous réserve qu'ils n'entraînent aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens.
- L'extension des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public:

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Pour plus de 2 constructions et une profondeur de plus de 50 mètres, les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : palette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 mètres de diamètre intérieur...).

ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, mais non pourvu de réseau de collecte, les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome conforme aux normes en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossés, caniveaux, ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à :

-soit 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

-soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même que les postes ou lignes EDF devront être implantées à une distance de 0.5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue portée sur le document graphique de zonage.

Les garages et les annexes doivent être alignés avec la construction principale.
Les piscines et leurs annexes devront être implantées en retrait de 3 mètres

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :
-soit en limite séparative,
-soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, son extension, pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.

Les piscines et leurs annexes devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même que les postes ou lignes EDF devront être implantées à une distance de 0.5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue portée sur le document graphique de zonage.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - Hauteur maximale des constructions:

La hauteur des constructions comptabilisée du sol naturel à l'égout des toitures ne doit pas excéder 10 mètres (R+2).

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures. Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Conformément à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme :

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Les constructions d'architecture contemporaine seront autorisées.

Couvertures

Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles courbes de teinte similaire aux terres naturelles locales, la pente des toitures devra être comprise entre 30 et 35 %. Les toitures terrasses ne peuvent être que partielles.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Les enduits, crépi et les joints (pour les murs en briques apparentes) seront réalisés dans les teintes pastels.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Les enduits et crépis des clôtures devront être réalisés dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. Les clôtures en plaques béton sont interdites.

Les murs bahuts ne devront pas excéder une hauteur supérieure à 0,5 mètres du sol naturel avec surélévation du grillage le tout ne devra pas dépasser 2 mètres. La hauteur des murs pleins ne devra pas excéder 1,5 mètres du sol naturel.

Ouvertures

Les menuiseries extérieures devront être réalisées dans des tons blancs, bois ou pastel.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, sans être inférieur à une place de stationnement par logement.

ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations:

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement. Pour les aires de stationnement, nouvelles ou en extension, de plus quatre emplacements, il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement. Les essences locales seront préférées.

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0.8.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone comprend un secteur UBa, desservi par l'assainissement collectif.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions nouvelles à usage agricole et d'élevage,
- Les constructions à usage industriel,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Selon les dispositions de l'article R443-7 du code de l'urbanisme : « le permis peut, le cas échéant, autoriser l'aménagement d'un terrain de camping en vue d'une exploitation saisonnière. Dans ce cas, il fixe la période d'exploitation, en dehors de laquelle aucune tente ou caravane ne peut être ou rester installée sur le terrain. »
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu.
- Les terrains de camping ne satisfaisant pas les obligations fixées par l'article R443-7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussement de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet.
- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, les dépôts liés à ces activités, sous réserve qu'ils n'entraînent aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens.
- L'extension des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU.
- Dans les espaces inondables définis par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et délimités sur le document graphique de zonage, les occupation et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI. Ces prescriptions sont détaillées dans les annexes du présent PLU.

ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public:

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Tout nouvel accès sur les RD 630 et RD14 est interdit.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies devront avoir une largeur de chaussée de 4 mètres minimum..

Pour plus de 2 constructions et une profondeur de plus de 50 mètres, les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : palette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 mètres de diamètre intérieur...).

Un seul accès est autorisé par unité foncière existante à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement:

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, mais non pourvu de réseau de collecte, les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome conforme aux normes en vigueur

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans le secteur UBa, toutes les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossés, caniveaux, ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Des dispositifs des eaux pluviales pourront être imposés.

ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Les terrains devront avoir une superficie minimale de 1500 m² par construction.

Dans le secteur UBa :

Non réglementé

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions d'habitation doivent être édifiées à :

- 35 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales 14 et 630.

Les constructions liées à l'artisanat et au commerce peuvent être édifiées à :

- 25 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales 14 et 630.

L'ensemble des constructions peuvent être édifiées à :

- 15 mètres minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales.
- 5 mètres minimum en retrait de la limite d'emprise des voies communales ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même que les postes ou lignes EDF devront être implantées à une distance de 0.5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue portée sur le document graphique de zonage.

Les garages et les annexes doivent être alignés avec la construction principale.

Les piscines et leurs annexes devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres, à l'exception des annexes.

Dans le secteur UBa les constructions doivent être implantées soit en limite soit à 3 mètres.

Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, son extension, pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.

Les piscines et leurs annexes devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même que les postes ou lignes EDF devront être implantées à une distance de 0.5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue portée sur le document graphique de zonage.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions comptabilisée du sol naturel à l'égout des toitures ne doit pas excéder 7 mètres (R+1).

Pour les constructions liées à une activité économique, la hauteur des constructions comptabilisée du sol naturel à l'égout des toitures ne doit pas excéder 10 mètres (R+2).

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures. Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Conformément à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme :

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension

Les constructions d'architecture contemporaine seront autorisées.

Couvertures

Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles courbes de teinte similaire aux terres naturelles locales. La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 35 %. Les toitures terrasses ne peuvent être que partielles.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Les enduits, crépi et les joints (pour les murs en briques apparentes) seront réalisés dans des teintes pastel.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Les enduits et crépis devront être réalisés dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. Les clôtures en plaques béton sont interdites.

Les murs bahuts ne devront pas excéder une hauteur supérieure à 0,5 mètres du sol naturel avec surélévation du grillage le tout ne devra pas dépasser 2 mètres. La hauteur des murs pleins ne devra pas excéder 1,5 mètres du sol naturel.

Ouvertures

Les menuiseries extérieures devront être réalisées dans des tons blancs, bois ou pastel.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, sans être inférieur à une place de stationnement par logement.

L'accès doit comprendre le stockage temporaire d'au moins un véhicule léger sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations:

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement. Pour les aires de stationnement, nouvelles ou en extension, de plus quatre emplacements, il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement. Les essences locales seront préférées.

Pour les opérations d'ensemble un minimum de 10% d'espaces verts devra être réalisé.

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Dans la zone UB, le COS est fixé à 0.15

Dans le secteur UBa le COS est fixé à 0.25

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

ARTICLE UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance seraient incompatibles avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions et installations nouvelles non liées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
 - Les terrains de camping ne satisfaisant pas les obligations fixées par l'article R443-7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement précisées à la pièce 4 du dossier de PLU lorsqu'elles existent.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation devra être incluse au volume de l'activité, celle-ci ne devra pas avoir une surface de plancher supérieure à 120 m².
- L'extension des constructions existantes et les annexes non liées aux activités de la zone sont autorisées dès lors qu'aucun logement n'est créé.
- Les affouillements et exhaussement de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet.
- Dans les espaces inondables définis par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et délimités sur le document graphique de zonage, les occupation et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI. Ces prescriptions sont détaillées dans les annexes du présent PLU.

ARTICLE UX 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public:

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Tout nouvel accès à usage d'habitation sur les RD 630 et RD14 est interdit.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : palette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 mètres de diamètre intérieur...).

ARTICLE UX 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome conforme aux normes en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossés, caniveaux, ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

ARTICLE UX 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à :

- 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la route départementale 630.
- 15 mètres minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales.
- 5 mètres minimum en retrait de la limite d'emprise des voies communales ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même que les postes ou lignes EDF devront être implantées à une distance de 0.5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue portée sur le document graphique de zonage.

ARTICLE UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives. Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même que les postes ou lignes EDF devront être implantées à une distance de 0.5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue portée sur le document graphique de zonage.

ARTICLE UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise des constructions devra être inférieure ou égale à 60% de la surface de la parcelle.

ARTICLE UX 10 - Hauteur maximale des constructions :***Constructions à usage d'activités :***

Non réglementé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX 11 - Aspect extérieur des constructions

Selon les dispositions de l'article R111-21 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture contemporaine seront autorisées.

Les murs des bâtiments devront avoir une teinte pastelle douce.

ARTICLE UX 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE UX 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les dépôts de stockage autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure sur au minimum deux faces (fond de parcelle et alignement).
Un minimum de 10% d'espaces verts devra être réalisé.

ARTICLE UX 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

- **La zone 1AU** ouverte à l'urbanisation recouvre des secteurs à caractère naturel ou faiblement construits destinés à accueillir les extensions du bourg de VILLEMATIER.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus selon les orientations d'aménagement.

Par anticipation sur l'urbanisation future de la zone, des constructions pourront être admises sous réserve que leur implantation soit compatible avec les orientations d'aménagement en pièce 4 du dossier de PLU et qu'elles soient desservies par les réseaux publics.

- **La zone 2AU** est une zone insuffisamment desservie en équipements à sa périphérie, destinée à être ouverte à l'urbanisation à terme, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU qui définira les règles applicables.

- **La zone AUX** est une zone d'extension de l'activité, située en continuité de la zone d'activité en place.

CHAPITRE 4- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions à usage agricole et d'élevage,
- Les constructions à usage industriel et les installations classées.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Selon les dispositions de l'article R443-7 du code de l'urbanisme : « le permis peut, le cas échéant, autoriser l'aménagement d'un terrain de camping en vue d'une exploitation saisonnière. Dans ce cas, il fixe la période d'exploitation, en dehors de laquelle aucune tente ou caravane ne peut être ou rester installée sur le terrain. »
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu.
- Les terrains de camping ne satisfaisant pas les obligations fixées par l'article R443-7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussement de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet.
- Les opérations d'ensemble d'un seul tenant sous forme d'un schéma d'ensemble comprenant l'aménagement du site, espaces verts et voirie interne doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement précisées à la pièce 4 du présent dossier de PLU.

ARTICLE 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès doit comprendre le stockage temporaire d'au moins un véhicule léger sur le terrain d'assiette du projet.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : palette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 mètres de diamètre intérieur...).

Le tracé des voies nécessaire à l'aménagement de la zone doit être compatible aux orientations d'aménagement en pièce 4 du dossier de PLU.

3 - Allées piétonnes et cyclistes

La circulation des piétons et cyclistes devra être prévue sur au moins un côté de la bande de roulement, dans des conditions optimum de sécurité.

Les trottoirs et les allées piétonnes devront avoir une largeur minimale de 1,5 mètres et ils seront au minimum gravillonnés.

Le tracé des liaisons piétonne nécessaire à l'aménagement de la zone doit être compatible aux orientations d'aménagement en pièce 4 du dossier de PLU.

ARTICLE 1AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux normes en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le schéma d'ensemble devra prévoir une mini station pour la totalité de l'opération d'ensemble.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossés, caniveaux, ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

4°/ - Déchets

Dans les opérations d'ensemble, le schéma devra prévoir l'emplacement d'un local pour les ordures.

ARTICLE 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à :

- 15 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- 5 mètres minimum en retrait de la limite d'emprise des voies communales ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même que les postes ou lignes EDF devront être implantées à une distance de 0.5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue portée sur le document graphique de zonage.

Les garages et les annexes doivent être alignés avec la construction principale.

Les piscines et leurs annexes devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les implantations ci-dessus ne doivent pas faire obstacle aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait de H/2 avec un minimum de 3 mètres à l'exception des annexes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Les piscines et leurs annexes devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même que les postes ou lignes EDF devront être implantées à une distance de 0.5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue portée sur le document graphique de zonage.

ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum les unes des autres, à l'exception des annexes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions comptabilisée du sol naturel à l'égout des toitures ne doit pas excéder 7 mètres (R+1).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions**Généralités**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Conformément à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme :

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Les constructions d'architecture contemporaine seront autorisées.

Couvertures

Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles courbes de teinte similaire aux terres naturelles locales. La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 35 %. Les toitures terrasses ne peuvent être que partielles.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Les enduits, crépi et les joints (pour les murs en briques apparentes) seront réalisés dans les tons beige ou ocre.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Les enduits et crépis devront être réalisés dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. Les clôtures en plaques béton sont interdites. Pour les

opérations d'ensemble, les clôtures devront être homogène tant dans leurs formes que dans leurs tons.

Ouvertures

Les menuiseries extérieures devront être réalisées dans des tons blancs, bois ou pastel. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque logement autorisé devra comporter 2 places de stationnement. La surface nécessaire par place de stationnement y compris l'accès est de 25 mètres carrés.

ARTICLE 1AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés:

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces laissés libres de toute construction devront être végétalisés.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement. Pour les aires de stationnement, nouvelles ou en extension, de plus 2 emplacements, il devra être planté au minimum un arbre pour 2 places de stationnement. Les essences locales seront préférées.

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront être clôtés.

Les transitions végétales et les espaces communs nécessaires à l'aménagement de la zone doivent être compatibles aux orientations d'aménagement en pièce 4 du dossier de PLU.

Pour les opérations d'ensemble un minimum de 10% d'espaces verts devra être réalisé.

ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0.25

CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles précisées à l'article 2.

ARTICLE 2 AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Toutes les constructions et les réseaux d'intérêt public ou collectif sous réserve :

- qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'ils ne portent pas atteinte au patrimoine architectural et à l'environnement.

ARTICLE 2 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à :

- 15 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- 5 mètres minimum en retrait de la limite d'emprise des voies communales ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même que les postes ou lignes EDF sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Des dérogations pourront être admises ou imposées pour les constructions de garages et annexes. Les piscines devront être implantées en retrait de 3 mètres

Les implantations ci-dessus ne doivent pas faire obstacle aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même que les postes ou lignes EDF devront être implantées à une distance de 0.5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue portée sur le document graphique de zonage.

ARTICLE 2 AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait de H/2 avec un minimum de 3 mètres, à l'exception des annexes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même que les postes ou lignes EDF devront être implantées à une distance de 0.5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue portée sur le document graphique de zonage.

Des dérogations pourront être admises ou imposées pour les constructions de garages et annexes. Les piscines devront être implantées en retrait de 3 mètres.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Il convient aujourd'hui de préserver le maintien et le fonctionnement dans de bonnes conditions de l'activité agricole de la commune.

La construction de bâtiments à usage d'habitation pourra être autorisée s'ils sont directement liés à cette activité.

La zone A comporte des secteurs inondables dans lesquels les possibilités de constructions sont réduites.

CHAPITRE 7 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations ou les extensions des constructions existantes non liées à une activité agricole à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts permanents de véhicule, de ferraille et de déchets non organiques.
- Les terrains de camping ne satisfaisant pas les obligations fixées par l'article R443-7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les logements de fonction et leurs annexes sous réserve qu'ils soient situés à proximité des bâtiments à usage agricole dans un rayon de 150 mètres.
- Les affouillements et exhaussement de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet.
- Les changements de destination des constructions identifiés par une étoile sur les documents graphiques dès lors que les réseaux sont suffisants et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

Dans la zone inondable en aléas fort:

- Les remblais sont autorisés s'ils sont strictement nécessaires aux opérations autorisées dans la zone
- L'extension des bâtiments agricoles est autorisée dans la limite de 20% de la surface du bâtiment existant et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant,
- L'extension des autres constructions existantes est autorisée dans la limite de 20 m² et dans l'ombre hydraulique d'une construction existante,
- L'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes, dont le plancher bas est situé au-dessus de la côte des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) sont autorisées à condition :
 - qu'aucun logement n'est créé.
 - que les réseaux et équipements internes devront être mis hors d'eau.
 - que les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus de la côte des PHEC
 - qu'un niveau refuge dont le plancher est situé au-dessus des PHEC existe.

Dans la zone inondable en aléas moyen ou faible:

- Les remblais sont autorisés s'ils sont strictement nécessaires aux opérations autorisées dans la zone
- La reconstruction après sinistre à condition que le sinistre ne soit pas lié au risque d'inondation et que la hauteur du plancher bas soit située au-dessus de la côte des PHEC.
- Les constructions d'installations nécessaires à des équipements publics et à l'exploitation agricole dès lors que les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus de la côte des PHEC.
- Les habitations liées et utiles aux exploitations agricoles à condition que le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC.

- L'extension mesurée des constructions existantes devront être situées dans l'ombre hydraulique d'une construction existante.
- L'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes, dont le plancher bas est situé au-dessus du niveau des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) sont autorisées à condition :
 - qu'aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation
 - que les réseaux et équipements internes devront être mis hors d'eau.
 - que les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus des PHEC
 - qu'un niveau refuge dont le plancher est situé au-dessus des PHEC existe.

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...). Tout nouvel accès sur les RD 630 et RD14 est interdit.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement:

1°/ - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Toutefois, les constructions existantes peuvent être alimentées par des puits privés.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome conforme aux normes en vigueur. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossés, caniveaux, ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à :

- 35 mètres de l'axe de la RD 14 et de la RD 630 pour les constructions d'habitation.
- 25 mètres de l'axe de la RD 14 et de la RD 630 pour les constructions liées à d'autres activités.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
 - aux réseaux d'intérêt public ou collectif,
 - aux bâtiments d'exploitation agricole dans ce cas les constructions devront être implantées à minimum 25 mètres de l'alignement de ces voies,
 - à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- 15 mètres minimum en retrait de l'alignement des autres routes départementales.
 - 10 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies communales ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même que les postes ou lignes EDF devront être implantées à une distance de 0.5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue portée sur le document graphique de zonage.

Les garages et les annexes doivent être alignés avec la construction principale.

Les piscines et leurs annexes devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même que les postes ou lignes EDF devront être implantées à une distance de 0.5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue portée sur le document graphique de zonage.

Les piscines et leurs annexes devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions :

Constructions à usage d'activités :

Non réglementé.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs annexes mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 7 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte environnant.

Conformément à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme :

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension

Couvertures

Constructions à usage d'activités :

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les couvertures devront être réalisées en tuiles courbes de teinte similaire aux terres naturelles locales. La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 35 %. Les toitures terrasses ne peuvent être que partielles.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Les enduits, crépi et les joints (pour les murs en briques apparentes) seront réalisés dans les tons beige ou ocre.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Les enduits et crépis devront être réalisés dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

Seuls les bâtiments supports d'activité, pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra s'intégrer aux bâtiments existants et au site.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

Les clôtures en plaques béton sont interdites.

Les clôtures à dominance végétales sont obligatoires.

Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par les 3 alinéas précédents.

Ouvertures

Les menuiseries extérieures des constructions à vocation d'habitat devront être réalisées dans des tons blancs, bois ou pastel.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés:

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités pourront être imposées (les essences locales seront préférées).

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

Les plantations existantes, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (les essences locales sont préférées)

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non :

- à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages,
- à conserver en raison de leur caractère rural et patrimonial,

Cette zone comporte 2 secteurs :

NI, espaces impartis aux activités de loisirs, sportive et culturelle.

Na, espaces bâtis où l'évolution des constructions est possible

CHAPITRE 8 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

et aux secteurs, NI et Na

ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites.

Dans les zones N hormis les secteurs NI et Na :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des réseaux d'intérêt collectif.

Dans le secteur NI :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles liées et nécessaires aux activités de loisirs, sportives, culturelles et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Na :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'extension, l'adaptation et le changement de destination des constructions existantes.

Dans toutes les zones :

- Les terrains de camping ne satisfaisant pas les obligations fixées par l'article R443-7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Dans tous les secteurs

Dans les espaces inondables définis par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et délimités sur le document graphique de zonage, les occupation et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI. Ces prescriptions sont détaillées dans les annexes du présent PLU.

Dans les zones N hormis les secteurs NI et Na :

-Les affouillements et exhaussement de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet.

Dans le secteur Na :

-Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) à condition d'être situées sur le terrain d'emprise et à proximité de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité.

-Les changements de destination et les extensions des constructions existantes et les constructions liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition :

- qu'ils soient non nuisants à l'égard de l'environnement,
- qu'ils n'entravent pas l'évolution des activités agricoles.

-Toute démolition est soumise au permis de démolir dans les secteurs identifiés au plan de zonage en application du R. 123.11 h du code de l'urbanisme.

Dans le secteur NI :

Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de l'établissement.

Dans la zone inondable en aléas fort:

- Les remblais sont autorisés s'ils sont strictement nécessaires aux opérations autorisées dans la zone
- L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 20 m² et dans l'ombre hydraulique d'une construction existante,
- L'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes, dont le plancher bas est situé au-dessus de la côte des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) sont autorisées à condition :
 - qu'aucun logement n'est créé.
 - que les réseaux et équipements internes devront être mis hors d'eau.
 - que les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus des PHEC
 - qu'un niveau refuge dont le plancher est situé au-dessus des PHEC existe.

Dans la zone inondable en aléas moyen ou faible:

- Les remblais sont autorisés s'ils sont strictement nécessaires aux opérations autorisées dans la zone
- La reconstruction après sinistre à condition que le sinistre ne soit pas lié au risque d'inondation et que la hauteur du plancher bas soit située au-dessus des PHEC.
- Les constructions d'installations nécessaires à des équipements publics dès lors que les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus des PHEC.
- Les annexes, l'extension mesurée des constructions existantes devront être situées dans l'ombre hydraulique d'une construction existante et comporter un plancher bas situé au-dessus de la côte des PHEC.
- Les annexes, l'extension l'adaptation et la réfection des constructions existantes, dont le plancher bas est situé au-dessus de la côte des PHEC sont autorisées à condition :
 - qu'aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation
 - que les réseaux et équipements internes devront être mis hors d'eau.
 - que les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus des PHEC
 - qu'un niveau refuge dont le plancher est situé au-dessus des PHEC existe.

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**1- Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès doit comprendre le stockage temporaire d'au moins un véhicule léger sur le terrain d'assiette du projet.

Tout nouvel accès sur les RD 630 et RD14 est interdit.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : palette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 mètres de diamètre intérieur...).

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel :

1°/ - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutefois, les constructions existantes peuvent être alimentées par des puits privés.

2°/ - Assainissement :

a) Eaux usées

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossés, caniveaux, ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à :

- 35 mètres de l'axe de la RD 14 et de la RD 630 pour les constructions d'habitation.
- 25 mètres de l'axe de la RD 14 et de la RD 630 pour les constructions liées à d'autres activités.
Ces retraits ne s'appliquent pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
 - aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières.
 - aux réseaux d'intérêt public ou collectif.
 - à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- 15 mètres minimum en retrait de l'alignement des autres routes départementales.
- 10 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies communales ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même que les postes ou lignes EDF devront être implantées à une distance de 0.5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue portée sur le document graphique de zonage.

Les garages et les annexes doivent être alignés avec la construction principale.

Les piscines et leurs annexes devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même que les postes ou lignes EDF devront être implantées à une distance de 0.5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue portée sur le document graphique de zonage.

Les piscines et leurs annexes devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum les unes des autres, sauf dans le cas d'une annexe.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :**Dans le secteur NI :**

L'emprise au sol est limitée à 20% de la parcelle du projet.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions :**Constructions à usage d'activités :**

Non réglementé.

Constructions à usage d'habitation et annexes :

La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs annexes mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 7 m.

Extensions des constructions existantes :

La hauteur des extensions des constructions ne doit pas excéder celle du bâtiment à étendre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte environnant.

Conformément à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme :

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension

Couvertures

Les couvertures, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux activités, ou aux services publics ou d'intérêt collectifs, devront être réalisées en tuiles courbes de couleur claire. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 35 %.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Les enduits, crépi et les joints (pour les murs en briques apparentes) seront réalisés dans les tons beige ou ocre.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Les enduits et crépis devront être réalisés dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

Seuls les bâtiments supports d'activité, pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra s'intégrer aux bâtiments existants et au site.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

Les clôtures à dominance végétales sont obligatoires.

Ouvertures

Les menuiseries extérieures devront être réalisés dans des tons blancs, bois ou pastel.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, sans être inférieur à une place de stationnement par logement.

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés :

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Les constructions et installations nécessaires aux activités devront être dissimulées par des rideaux de végétation (les essences locales en mélange sont imposées).

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

Les plantations existantes, doivent être maintenue ou remplacées par des plantations équivalentes (les essences locales sont imposées)

Espaces boisés classés :

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration , excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.