

MALVES EN MINERVOIS

REGLEMENT

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2017

PLU approuvé le 27 février 2017

REGLEMENT Dispositions Communes et Générales

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il fixe sous réserve des droits des tiers et du respect de toute réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article 2 : Application du règlement aux projets d'aménagement

Les dispositions du règlement s'appliquent tant à l'assiette d'emprise foncière du projet d'aménagement qu'individuellement à chaque lot.

Article 3 : Parties de zones concernées par les dispositions du Plan de prévention des risques d'inondation

Dans les parties concernées par le Plan de prévention des risques d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du règlement dudit plan.

Article 4 : Règles applicables aux reconstructions de bâtiments

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf si un plan de prévention des risques s'y oppose.

Article 5 : Règles applicables aux plantations de résineux et autres espèces à racines traçantes

Les plantations d'arbres résineux et autres racines traçantes doivent être implantées à 8 mètres des voies publiques et privés ou des emprises publiques.

Article 6 : Dispositions particulières

Des dispositions autres que celles qui sont édictées par les articles 3 à 14 pourront être retenues pour des installations techniques d'intérêt général (Transformateur, château d'eau, tours hertziennes, pylônes,....)

RAPPEL :

Il existe de nombreuses autres obligations légales qui devront être respectées par les différents propriétaires, exploitants et porteurs de projets.

Notamment, le code forestier prescrit des **obligations de débroussaillage**, en lien avec le code de l'urbanisme. Sous réserve d'évolutions législatives ou réglementaires ultérieures, le nouveau code forestier a précisé en lien avec le code de l'urbanisme, dans ses articles L.134-15 et R.134-6, que lorsque des terrains sont concernés par une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, cette obligation est annexée aux plans locaux d'urbanisme.

Sont ainsi concernées :

- les parcelles situées en zone urbaine ;
- les parcelles servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L.322-2 et L.442-1 du code de l'urbanisme ;
- les parcelles mentionnées aux articles L.443-1 à L.443-4 et L.444-1 du même code ;
- les parcelles sur lesquelles des débroussailllements sont prévues par un PPRIF.

Il est rappelé que les obligations s'imposent aux propriétaires des parcelles situées en tout ou partie dans les espaces naturels combustibles (bois, forêt, taillis, garrigue, maquis, friche, lande) et à moins de 200 m de ces derniers.

REGLEMENT Lexique

Dépôt à ciel ouvert : désigne les dépôts d'ordures ménagères, industrielles de toutes sortes, ou agricoles tels que le lisier ou le fumier (sauf décharge industrielle régie par la législation spécifique aux installations classées), les dépôts de véhicules, caravanes, campings cars ou mobil-homes et non stockés dans un bâtiment.

Constructions : Bâtiment construit spécialement affecté à un usage d'habitation, de commerce, hôtelier, d'entrepôt, d'artisanat, agricole et forestier, d'industrie, de bureau.

Constructions annexes : Ouvrage situé sur le même terrain que la ou les constructions principales implanté isolément. Il n'est ni affecté à l'habitation, ni à l'activité. Ex : abri de jardin, piscine, locaux techniques,

Construction riveraine : Une construction riveraine est une construction située sur une propriété contigüe à l'unité foncière sur laquelle porte le projet.

Façade principale : La façade principale d'une construction est la façade donnant sur la voie publique.

Projet : Concerne une construction ou un projet d'aménagement.

Projet d'Aménagement : Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités ainsi que les équipements sur la parcelle, objet de l'aménagement.

Espace vert : espace d'agrément planté de fleurs, d'arbres ou engazonné.

Façade commerciale : Façade extérieure d'un commerce ou bureau où se trouve l'entrée principale.

Extension d'une construction existante : L'extension d'une construction existante est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher.

Agglomération : L'agglomération au sens de l'application des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies départementales est la partie située entre les panneaux de signalisation d'entrée et de sortie d'agglomération (défini par le code de la voirie routière).

REGLEMENT Présentation des zones

Il est créé des zones spécifiques répondant à la configuration du territoire de Malves en Minervois et au projet communal, à la préservation des ressources, des espaces naturels, agricoles, et prenant en compte la gestion et la prévention des risques, notamment inondable.

Ainsi, le règlement distingue les zones :

SECTEUR URBANISES

- Zone Ua : secteurs urbanisés à caractère patrimonial, à vocation mixte mais à dominante d'habitation
- Zone Ub : secteur urbanisé de manière plus récente, à dominante et vocation d'habitation
- Zone Uc : secteurs pavillonnaires à dominante et vocation d'habitation

SECTEUR A URBANISER

- Zone 1AU : secteur du parc à urbaniser en priorité
- Zone 2AU : secteurs à urbaniser dans un second temps

SECTEURS NATURELS

- Zone N : secteur naturel

SECTEURS AGRICOLES

- Zone A : secteur agricole
- Zone Aph : secteur agricole dans lequel l'installation de parc photovoltaïque au sol est autorisée

Ua

Règlement

REGLEMENT Dispositions applicables à la zone Ua

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les dépôts à ciel ouvert.

Les terrains aménagés pour l'accueil de tentes, caravanes, campings cars, résidences mobiles de loisirs.

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

Les constructions destinées à l'artisanat, à l'exploitation agricole et à l'industrie sont admises si elles sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante d'habitat, notamment au regard des nuisances sonores, olfactives, et visuelles ou présentant un impact disproportionné sur les infrastructures et le trafic routier existant.

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

Accessibilité des voies

Toute création ou réfection de voie veillera à respecter la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Conditions d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie ou d'un chemin privé.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Eau potable

Toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, doit être desservie par un réseau d'eau potable public ou privé, respectant les normes et règles sanitaires en vigueur.

Assainissement Eaux Usées

Toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, doit être desservie par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Assainissement Eaux Pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluies, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant, dans le respect du code de l'environnement.

Lorsque les dispositifs de rétention des eaux de pluies sont à ciel ouvert, ils doivent être soit en eau de façon permanente, soit aménagé et accessible depuis au moins une faible pente pour permettre à la fois son entretien et son utilisation en tant qu'espace vert.

Collecte des déchets

Les constructions, occupations ou utilisations du sol doivent prévoir des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains à l'intérieur de la parcelle.

Électricité / Téléphone

Les branchements doivent être établis en souterrain.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée :

hors agglomération, au moins à 15 mètres de l'axe de la voie départementale
en agglomération, au moins à 5 mètres de l'axe de la voie départementale

En dehors des voies départementales, toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou la limite de la voie, soit à au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique.

Pour les emprises publiques, toute construction doit être implantée soit en limite d'emprise publique, soit à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Afin d'améliorer l'intégration dans le site des projets de construction ou d'aménagement, leur composition générale ou encore lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes, des conditions différentes peuvent également être acceptées ou imposées le long des voies et emprises publiques dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à au moins 3 mètres de la limite séparative.

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

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, correspondant à la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel le plus haut au droit de la construction et la ligne de toiture la plus haute de la construction, ne doit pas dépasser 12 mètres, sans pouvoir excéder la plus grande hauteur des constructions riveraines.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Toiture – Couvertures :

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou tuile comportant un arrondi, à l'exclusion des tuiles plates. Elles pourront toutefois être remplacées en tout ou partie par la pose de panneaux solaires. La pente des toitures ne pourra être inférieure à 30%.

Aucune antenne parabolique, climatisation ou antenne râteau ne sera posée sur la façade principale de l'édifice.

Les enseignes commerciales ou encarts publicitaires posés sur les façades devront avoir une relation directe avec la destination et l'usage du bâtiment sur lequel ils sont posés.

Murs et parements :

Lors des opérations de ravalement ou de rénovation de façade, la modénature et les éléments la composant doivent être respectés.

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Les enduits de façades seront réalisés en finition talochée.

Balcons et ferronneries :

Les balcons, balconnets et ferronneries (garde-corps, grilles...) seront restaurés ou remplacés dans le respect de l'architecture de l'édifice.

Clôtures :

Les clôtures anciennes dressées en ferronnerie ou en pierre devront être restaurées.

Les clôtures en mur plein ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Toute autre disposition pourra être acceptée dans le cadre d'un projet architectural argumenté.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public :

Au moins une place de stationnement non nécessairement ouverte au public devra être réalisée pour chaque logement créé, sauf en cas d'impossibilité technique.

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement groupées ouvertes ou non au public :

Pour tout aménagement de places de stationnement groupées non couvertes de 5 places ou plus, il doit être prévu un espace planté soit d'une haie arbustive soit d'arbre en tout ou partie de bordure des places de stationnement ou d'aire de manœuvre par tranche de 5 places.

Toutefois, des dérogations peuvent être admises ou des prescriptions imposées pour des raisons paysagères, environnementales, de sécurité ou de salubrité publique, ou en cas d'impossibilité technique.

Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Non réglementé

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Ub

Règlement

REGLEMENT Dispositions applicables à la zone Ub

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les dépôts à ciel ouvert.

Les terrains aménagés pour l'accueil de tentes, caravanes, campings cars, résidences mobiles de loisirs.

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

Les constructions destinées à l'artisanat, à l'exploitation agricole et à l'industrie sont admises si elles sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante d'habitat, notamment au regard des nuisances sonores, olfactives, et visuelles ou présentant un impact disproportionné sur les infrastructures et le trafic routier existant.

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

Accessibilité des voies

Toute création ou réfection de voie veillera à respecter la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Conditions d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie ou d'un chemin privé.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Dispositions générales

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources naturelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Eau potable

Toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, doit être desservie par un réseau d'eau potable public ou privé, respectant les normes et règles sanitaires en vigueur.

Assainissement Eaux Usées

Toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, doit être desservie par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif des eaux usées, toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, pourra être desservie par un réseau d'assainissement autonome dans le respect des normes et règles sanitaires en vigueur.

Assainissement Eaux Pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluies, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant, dans le respect du code de l'environnement.

Lorsque les dispositifs de rétention des eaux de pluies sont à ciel ouvert, ils doivent être soit en eau de façon permanente, soit aménagé et accessible depuis au moins une faible pente pour permettre à la fois son entretien et son utilisation en tant qu'espace vert.

Collecte des déchets

Les constructions, occupations ou utilisations du sol doivent prévoir des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains à l'intérieur de la parcelle. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés et être accessibles depuis la voie publique ou privée. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Électricité / Téléphone

Les branchements doivent être établis en souterrain.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée :
hors agglomération, au moins à 15 mètres de l'axe de la voie départementale
en agglomération, au moins à 5 mètres de l'axe de la voie départementale

En dehors des voies départementales, toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou la limite de la voie, soit à au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique.

Pour les emprises publiques, toute construction doit être implantée soit en limite d'emprise publique, soit à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ou encore lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à au moins 3 mètres de la limite séparative.

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

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, correspondant à la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel le plus haut au droit de la construction et la ligne de toiture la plus haute de la construction, ne doit pas dépasser 8 mètres, sans pouvoir excéder la plus grande hauteur des constructions riveraines.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

D'autres propositions peuvent être admises pour les constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité architecturale, paysagère, ou environnementale.

Toiture – Couvertures :

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou tuile comportant un arrondi, à l'exclusion des tuiles plates. Elles pourront toutefois être remplacées en tout ou partie par la pose de panneaux solaires. La pente des toitures ne pourra être inférieure à 30%.

Aucune antenne parabolique, climatisation ou antenne râteau ne sera posée sur la façade principale de l'édifice.

Murs et parements :

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Une palette de couleurs relative au choix de la teinte des enduits sera proposée en mairie.

Clôtures :

Les clôtures anciennes dressées en ferronnerie ou en pierre devront être restaurées.

Les clôtures en mur plein ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public :

Hormis pour la construction d'une maison individuelle, tout autre projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Au moins une place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour chaque logement créé.

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public :

Tout projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Au moins une place de stationnement non nécessairement ouverte au public devra être réalisée pour chaque logement créé, sauf en cas d'impossibilité technique.

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement groupées ouvertes ou non au public :

Pour tout aménagement de places de stationnement groupées non couvertes de 5 places ou plus, il doit être prévu un espace planté soit d'une haie arbustive soit d'arbre en tout ou partie de bordure des places de stationnement ou d'aire de manœuvre par tranche de 5 places.

Toutefois, des dérogations peuvent être admises ou des prescriptions imposées pour des raisons paysagères, environnementales, de sécurité ou de salubrité publique, ou en cas d'impossibilité technique.

Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Non réglementé

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Uc

Règlement

REGLEMENT Dispositions applicables à la zone Uc

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les dépôts à ciel ouvert.

Les terrains aménagés pour l'accueil de tentes, caravanes, campings cars, résidences mobiles de loisirs.

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

Les constructions destinées à l'artisanat, à l'exploitation agricole et à l'industrie sont admises si elles sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante d'habitat, notamment au regard des nuisances sonores, olfactives, et visuelles ou présentant un impact disproportionné sur les infrastructures et le trafic routier existant.

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

Accessibilité des voies

Toute création ou réfection de voie veillera à respecter la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Conditions d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie ou d'un chemin privé.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Dispositions générales

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources naturelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Eau potable

Toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, doit être desservie par un réseau d'eau potable public ou privé, respectant les normes et règles sanitaires en vigueur.

Assainissement Eaux Usées

Toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, doit être desservie par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif des eaux usées, toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, pourra être desservie par un réseau d'assainissement autonome dans le respect des normes et règles sanitaires en vigueur.

Assainissement Eaux Pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluies, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant, dans le respect du code de l'environnement.

Lorsque les dispositifs de rétention des eaux de pluies sont à ciel ouvert, ils doivent être soit en eau de façon permanente, soit aménagé et accessible depuis au moins une faible pente pour permettre à la fois son entretien et son utilisation en tant qu'espace vert.

Collecte des déchets

Les constructions, occupations ou utilisations du sol doivent prévoir des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains à l'intérieur de la parcelle. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés et être accessibles depuis la voie publique ou privée. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Électricité / Téléphone

Les branchements doivent être établis en souterrain.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée :
hors agglomération, au moins à 15 mètres de l'axe de la voie départementale
en agglomération, au moins à 5 mètres de l'axe de la voie départementale

En dehors des voies départementales, toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou la limite de la voie, soit à au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique.

Pour les emprises publiques, toute construction doit être implantée soit en limite d'emprise publique, soit à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ou encore lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à au moins 3 mètres de la limite séparative.

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

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, correspondant à la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel le plus haut au droit de la construction et la ligne de toiture la plus haute de la construction, ne doit pas dépasser 8 mètres, sans pouvoir excéder la plus grande hauteur des constructions riveraines.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

D'autres propositions peuvent être admises pour les constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité architecturale, paysagère, ou environnementale.

Toiture – Couvertures :

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou tuile comportant un arrondi, à l'exclusion des tuiles plates. Elles pourront toutefois être remplacées en tout ou partie par la pose de panneaux solaires. La pente des toitures ne pourra être inférieure à 30%.

Aucune antenne parabolique, climatisation ou antenne râteau ne sera posée sur la façade principale de l'édifice.

Murs et parements :

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Une palette de couleurs relative au choix de la teinte des enduits sera proposée en mairie.

Clôtures :

Les clôtures anciennes dressées en ferronnerie ou en pierre devront être restaurées.

Les clôtures en mur plein ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public :

Hormis pour la construction d'une maison individuelle, tout autre projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Au moins une place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour chaque logement créé.

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public :

Tout projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Au moins une place de stationnement non nécessairement ouverte au public devra être réalisée pour chaque logement créé, sauf en cas d'impossibilité technique.

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement groupées ouvertes ou non au public :

Pour tout aménagement de places de stationnement groupées non couvertes de 5 places ou plus, il doit être prévu un espace planté soit d'une haie arbustive soit d'arbre en tout ou partie de bordure des places de stationnement ou d'aire de manœuvre par tranche de 5 places.

Toutefois, des dérogations peuvent être admises ou des prescriptions imposées pour des raisons paysagères, environnementales, de sécurité ou de salubrité publique, ou en cas d'impossibilité technique.

Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Les arbres qui doivent être supprimés à l'occasion de la réalisation du projet de construction doivent être remplacés par la plantation d'arbres nouveaux sur la parcelle.

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

1AU

Règlement

REGLEMENT Dispositions applicables à la zone 1AU

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les dépôts à ciel ouvert.

Les terrains aménagés pour l'accueil de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs.

Les parcs d'attraction

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

Les constructions destinées à l'artisanat, à l'exploitation agricole et à l'industrie sont admises si elles sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante d'habitat, notamment au regard des nuisances sonores, olfactives, et visuelles ou présentant un impact disproportionné sur les infrastructures et le trafic routier existant.

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

Accessibilité des voies

Toute création ou réfection de voie veillera à respecter la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Il est rappelé que les principes d'accès et de voies devront respecter les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Conditions d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie ou d'un chemin privé.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour les voies nouvelles ou à créer, sauf en cas d'impossibilité technique ou physique liée à la configuration des lieux, la largeur d'une chaussée à double sens de circulation sera d'au moins 5 m et d'au moins 3 m pour une circulation à sens unique.

Voies en impasse

Lorsqu'une voie se termine en impasse elle doit être aménagée de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sauf orientations d'aménagements contraires.

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

Dispositions générales

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources naturelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Eau potable

Toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, doit être desservie par un réseau d'eau potable public ou privé, respectant les normes et règles sanitaires en vigueur.

Assainissement Eaux Usées

Toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, doit être desservie par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif des eaux usées, toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, pourra être desservie par un réseau d'assainissement autonome dans le respect des normes et règles sanitaires en vigueur.

Assainissement Eaux Pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluies, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non attenants

à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant, dans le respect du code de l'environnement.

Lorsque les dispositifs de rétention des eaux de pluies sont à ciel ouvert, ils doivent être soit en eau de façon permanente, soit aménagé et accessible depuis au moins une faible pente pour permettre à la fois son entretien et son utilisation en tant qu'espace vert.

Collecte des déchets

Les constructions, occupations ou utilisations du sol doivent prévoir des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains à l'intérieur de la parcelle. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés et être accessibles depuis la voie publique ou privée. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Électricité / Téléphone

Les branchements doivent être établis en souterrain.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou la limite de la voie, soit à au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique.

Pour les emprises publiques, toute construction doit être implantée soit en limite d'emprise publique, soit à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ou encore lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à au moins 3 mètres de la limite séparative.

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

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, correspondant à la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel le plus haut au droit de la construction et la ligne de toiture la plus haute de la construction, ne doit pas dépasser 8 mètres.

Le projet peut également être refusé ou subordonné à des prescriptions particulières s'il présente une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Aucune antenne parabolique ou climatisation ne sera posée sur la façade principale de l'édifice.

Murs et parements :

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public :

Hormis pour la construction d'une maison individuelle, tout autre projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Au moins une place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour chaque logement créé.

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public :

Tout projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Au moins une place de stationnement non nécessairement ouverte au public devra être réalisée pour chaque logement créé.

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement groupées ouvertes ou non au public :

Pour tout aménagement de places de stationnement groupées non couvertes de 5 places ou plus, il doit être prévu un espace planté soit d'une haie arbustive soit d'arbre en tout ou partie de bordure des places de stationnement ou d'aire de manœuvre par tranche de 5 places.

Toutefois, des dérogations peuvent être admises ou des prescriptions imposées pour des raisons paysagères, environnementales, de sécurité ou de salubrité publique, ou en cas d'impossibilité technique.

Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Se référer aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

2AU

Règlement

REGLEMENT Dispositions applicables à la zone 2AU

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les dépôts à ciel ouvert.

Les terrains aménagés pour l'accueil de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs.

Les parcs d'attraction

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

Les constructions destinées à l'artisanat, à l'exploitation agricole et à l'industrie sont admises si elles sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante d'habitat, notamment au regard des nuisances sonores, olfactives, et visuelles ou présentant un impact disproportionné sur les infrastructures et le trafic routier existant.

Toute construction ou tout projet d'aménagement devra être intégré dans un plan d'aménagement d'ensemble du secteur AU dans lequel il est situé.

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

Accessibilité des voies

Toute création ou réfection de voie veillera à respecter la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Il est rappelé que les principes d'accès et de voies devront respecter les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Conditions d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie ou d'un chemin privé.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour les voies nouvelles ou à créer, sauf en cas d'impossibilité technique ou physique liée à la configuration des lieux, la largeur d'une chaussée à double sens de circulation sera d'au moins 5 m et d'au moins 3 m pour une circulation à sens unique.

Voies en impasse

Lorsqu'une voie se termine en impasse elle doit être aménagée de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sauf orientations d'aménagements contraires.

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

Dispositions générales

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources naturelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Eau potable

Toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, doit être desservie par un réseau d'eau potable public ou privé, respectant les normes et règles sanitaires en vigueur.

Assainissement Eaux Usées

Toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, doit être desservie par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif des eaux usées, toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, pourra être desservie par un réseau d'assainissement autonome dans le respect des normes et règles sanitaires en vigueur.

Assainissement Eaux Pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluies, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenant ou non attenant à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant, dans le respect du code de l'environnement.

Lorsque les dispositifs de rétention des eaux de pluies sont à ciel ouvert, ils doivent être soit en eau de façon permanente, soit aménagé et accessible depuis au moins une faible pente pour permettre à la fois son entretien et son utilisation en tant qu'espace vert.

Collecte des déchets

Les constructions, occupations ou utilisations du sol doivent prévoir des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains à l'intérieur de la parcelle. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés et être accessibles depuis la voie publique ou privée. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Électricité / Téléphone

Les branchements doivent être établis en souterrain.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou la limite de la voie, soit à au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique.

Pour les emprises publiques, toute construction doit être implantée soit en limite d'emprise publique, soit à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ou encore lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à au moins 3 mètres de la limite séparative.

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

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, correspondant à la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel le plus haut au droit de la construction et la ligne de toiture la plus haute de la construction, ne doit pas dépasser 8 mètres.

Le projet peut également être refusé ou subordonné à des prescriptions particulières s'il présente une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Aucune antenne parabolique ou climatisation ne sera posée sur la façade principale de l'édifice.

Murs et parements :

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Clôtures :

Les clôtures en mur plein ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public :

Hormis pour la construction d'une maison individuelle, tout autre projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Au moins une place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour chaque logement créé.

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public :

Tout projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Au moins une place de stationnement non nécessairement ouverte au public devra être réalisée pour chaque logement créé.

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement groupées ouvertes ou non au public :

Pour tout aménagement de places de stationnement groupées non couvertes de 5 places ou plus, il doit être prévu un espace planté soit d'une haie arbustive soit d'arbre en tout ou partie de bordure des places de stationnement ou d'aire de manœuvre par tranche de 5 places.

Toutefois, des dérogations peuvent être admises ou des prescriptions imposées pour des raisons paysagères, environnementales, de sécurité ou de salubrité publique, ou en cas d'impossibilité technique.

Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Se référer aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

N

Règlement

REGLEMENT Dispositions applicables à la zone N

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et occupations du sol de quelques natures qu'elles soient sont interdites à l'exclusion de celles mentionnées à l'article 2 du règlement.

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

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement de réseaux collectifs sont admis, sous réserve de leur intégration dans le site.

Les extensions des constructions existantes, les constructions annexes et les piscines sont admises sous réserve de leur intégration dans le site.

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

Accessibilité des voies

Toute création ou réfection de voie veillera à respecter la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Conditions d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie ou d'un chemin privé.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour les voies nouvelles ou à créer, sauf en cas d'impossibilité technique ou physique liée à la configuration des lieux, la largeur d'une chaussée à double sens de circulation sera d'au moins 5 m et d'au moins 3 m pour une circulation à sens unique.

Voies en impasse

Lorsqu'une voie se termine en impasse elle doit être aménagée de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Dispositions générales

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources naturelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Eau potable

Toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, doit être desservie par un réseau d'eau potable public ou privé, respectant les normes et règles sanitaires en vigueur.

Assainissement Eaux Usées

Toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, doit être desservie par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif des eaux usées, toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, pourra être desservie par un réseau d'assainissement autonome dans le respect des normes et règles sanitaires en vigueur.

Assainissement Eaux Pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluies, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attendant ou non attendant à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.

Lorsque les dispositifs de rétention des eaux de pluies sont à ciel ouvert, ils doivent être soit en eau de façon permanente, soit aménagé et accessible depuis au moins une faible pente pour permettre à la fois son entretien et son utilisation en tant qu'espace vert.

Collecte des déchets

Les constructions, occupations ou utilisations du sol doivent prévoir des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains à l'intérieur de la parcelle. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés et être accessibles depuis la voie publique ou privée. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Électricité / Téléphone

Les branchements doivent être établis en souterrain.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou la limite de la voie, soit à au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique.

Pour les emprises publiques, toute construction doit être implantée soit en limite d'emprise publique, soit à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ou encore lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à au moins 3 mètres de la limite séparative.

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

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Sans objet

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Non réglementé

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
Non réglementé

A

Règlement

REGLEMENT Dispositions applicables à la zone A

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les dépôts à ciel ouvert.

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion de celles mentionnées à l'article 2 du règlement.
En dehors de la zone Aph, toute réalisation de projet photovoltaïque au sol est interdite.

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

Sont admises les constructions, les changements de destination et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à l'exploitation agricole justifiant d'une nécessité fonctionnelle et géographique.

Les constructions à usage d'habitation directement affectées et indispensables à l'activité agricole, et nécessitant une présence permanente et rapprochée avec l'activité agricole.

Les extensions des constructions existantes, les constructions annexes et les piscines sont admises sous réserve de leur intégration dans le site.

Les constructions et installations nécessaires à la réalisation de production d'électricité à partir de l'énergie solaire sont autorisées dans le sous-secteur Aph.

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

Accessibilité des voies

Toute création ou réfection de voie veillera à respecter la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Conditions d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie ou d'un chemin privé.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Dispositions générales

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources naturelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Eau potable

Toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, doit être desservie par un réseau d'eau potable public ou privé, respectant les normes et règles sanitaires en vigueur.

Défense incendie en zone agricole

Sur avis du SDIS et conformément à ses prescriptions techniques, l'installation d'une défense incendie individuelle à la charge du porteur de projet peut être demandée, lorsque, de par sa nature, sa situation ou son importance, la construction ou les aménagements projetés le nécessitent.

Assainissement Eaux Usées

Toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, doit être desservie par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif des eaux usées, toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, pourra être desservie par un réseau d'assainissement autonome dans le respect des normes et règles sanitaires en vigueur.

Assainissement Eaux Pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluies, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non attenants

à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant, dans le respect du code de l'environnement.

Lorsque les dispositifs de rétention des eaux de pluies sont à ciel ouvert, ils doivent être soit en eau de façon permanente, soit aménagé et accessible depuis au moins une faible pente pour permettre à la fois son entretien et son utilisation en tant qu'espace vert.

Collecte des déchets

Les constructions, occupations ou utilisations du sol doivent prévoir des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains à l'intérieur de la parcelle. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés et être accessibles depuis la voie publique ou privée. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée :

hors agglomération, au moins à 15 mètres de l'axe de la voie départementale

en agglomération, au moins à 5 mètres de l'axe de la voie départementale

En dehors des voies départementales, toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou la limite de la voie, soit à au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique.

Pour les emprises publiques, toute construction doit être implantée soit en limite d'emprise publique, soit à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ou encore lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à au moins 3 mètres de la limite séparative.

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

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, correspondant à la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel le plus haut au droit de la construction et la ligne de toiture la plus haute de la construction, ne doit pas dépasser 15 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 couleurs et matériaux de parement (pierre, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'extension sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

Toutefois, des dérogations peuvent être admises pour les constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité architecturale, paysagère, ou environnementale.

Murs et parements :

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Non réglementé

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé