



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

Département du Tarn

Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CESTAYROLS

Approuvée en Conseil de Communauté du 08 juillet 2024

M. le Président : Paul SALVADOR

4. REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

Sommaire..... 1
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES.....2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....19
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES28
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....36



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES

Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone U1

ARTICLE 1 U1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions à usage agricole et industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2 U1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, ainsi que les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires au voisinage et qu'elles correspondent aux besoins de la vie et à la commodité des habitants.
- Les immeubles protégés sont repérés sur les documents graphiques. Les modifications des immeubles sont autorisées à la condition qu'elles entraînent une amélioration architecturale ou une restitution de parties anciennes disparues.
- La réhabilitation, l'aménagement, l'extension, la démolition partielle des immeubles ou des éléments du patrimoine bâti et identifiés sur les documents graphiques sont autorisés à condition de ne pas dénaturer l'élément et de respecter la réglementation en vigueur.
- Dans les périmètres des Monuments Historiques et les zones de protection du patrimoine, tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles bâtis et non bâtis sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Dans les sites archéologiques, les constructions et aménagements sont soumis aux dispositions de l'archéologie préventive.

ARTICLE 3 U1 - 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, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse 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 : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE 4 U1 - 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 pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou à défaut dans les fossés existants.

b) Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

ARTICLE 5 U1 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone :

Sans objet.

ARTICLE 6 U1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques,
- soit à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique.

Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente 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.

ARTICLE 7 U1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant.

ARTICLE 8 U1 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 U1 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 U1 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Dans le cas d'une construction plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 11 U1 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11 :

1- 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 annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les constructions doivent prendre en compte la charte architecturale annexée au rapport de présentation.

2- Les constructions doivent respecter les règles ci-dessous :

Façades (s'applique également aux annexes)

Les baies anciennes en pierre ou en brique devront être conservées.

Tout projet de modification de baies doit faire l'objet d'une présentation intéressant la totalité de l'élévation concernée. Les nouvelles baies doivent être conformes par leur proportion et leur aspect au caractère ancien de la façade.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc....) est strictement interdit.

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés à l'identique.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

Menuiseries (s'applique également aux annexes)

Les menuiseries anciennes de qualité seront conservées autant que possible dans la mesure où leur état le permet, avec leurs éléments de serrurerie.

Les menuiseries neuves seront de style traditionnel local, en bois ou matériaux d'aspect similaire correspondant au caractère de la façade.

Les volets seront en bois ou matériaux d'aspect similaire, de style traditionnel. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Les fenêtres seront en bois ou matériaux d'aspect similaire, de style traditionnel correspondant à la baie.

Les teintes des ouvertures devront prendre en compte le plancher en annexe du rapport de présentation.

Toitures (s'applique également aux annexes)

Les bâtiments anciens existants devront conserver le système de tuile canal traditionnelle (privilégier notamment la pose de tuiles de récupération en couvert, pose de tuiles neuves à talon en courant).

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle ou matériaux d'aspect similaire, de teinte rouge brun vieilli s'harmonisant aux anciens toits.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture devra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les toitures-terrasses sont autorisées :

- seulement en façade sur « cour » ou façade arrière,
- uniquement pour de petits volumes d'annexes accolés à un bâtiment principal, sans rompre la continuité du bâti mitoyen,
- à condition qu'elles n'excèdent pas 40m² de surface de plancher

Ces dispositions s'appliquent également aux carports et ombrières.

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.

Les débords en pignons ne sont pas autorisés.

Les débords en façades principales, seront d'une saillie d'au moins 0,30 m et réalisés par des bois saillants.

Les fenêtres de toit seront limitées en nombre et en taille : une fenêtre par tranche de 50 m² de surface de toiture, leur taille est limitée à 80cm de haut par 55cm de large.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront :

- établies en maçonnerie, en bois ou en ferronnerie traditionnelle.
- constituées d'un mur bahut de 1,00 m de haut maximum et éventuellement surmonté d'une grille de serrurerie ou d'un système de palissade en bois.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2,00 m.

En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics 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.

ARTICLE 12 U1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Pour la création de nouveaux logements, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Cette disposition ne s'applique pas aux réhabilitations de l'existant.

La suppression de place de stationnement existante est interdite.

ARTICLE 13 U1 - 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 haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

ARTICLE 14 U1 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Sans objet.

ARTICLE 15 U1- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 U1- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone U2

ARTICLE 1 U2 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2 U2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, ainsi que les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires au voisinage et qu'elles correspondent aux besoins de la vie et à la commodité des habitants.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, ainsi que les installations classées devront avoir une surface de plancher inférieure à 50 m² à la date d'approbation du PLU.
- Les immeubles protégés sont repérés sur les documents graphiques. Les modifications des immeubles sont autorisées à la condition de permettre une amélioration architecturale ou une restitution de parties anciennes disparues.
- La réhabilitation, l'aménagement, l'extension, la démolition partielle des immeubles ou des éléments du patrimoine bâti et identifiés sur les documents graphiques sont autorisés à condition de ne pas dénaturer l'élément et de respecter la réglementation en vigueur.
- Dans les périmètres des Monuments Historiques et les zones de protection du patrimoine, tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles bâtis et non bâtis sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Dans les sites archéologiques, les constructions et aménagements sont soumis aux dispositions de l'archéologie préventive.

ARTICLE 3 U2 - 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.

Les accès doivent être regroupés au maximum sauf en cas de contraintes topographiques ou de visibilité.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées à l'opération et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse 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 : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE 4 U2 - 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 pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher.

b) Eaux usées

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une convention de rejet entre le producteur et la commune.

ARTICLE 5 U2 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone :

Sans objet.

ARTICLE 6 U2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- à une distance des autres voies publiques existantes ou à créer, comprise entre 0 et 10 mètres mesurée de l'alignement des voies au pied de la façade pour la construction principale.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Les aménagements et les extensions des constructions existantes pourront se faire dans le prolongement du bâtiment à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Les annexes devront s'implanter à l'alignement ou à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques (voies communales et chemins ruraux).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics 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, etc.), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 7 U2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en continuité du bâtiment existant dans le cadre d'une extension,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 8 U2 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 U2 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 U2 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

La hauteur des éoliennes domestiques est limitée à 12 mètres.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics 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.

ARTICLE 11 U2 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11 :

1- 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 annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les constructions doivent prendre en compte la charte architecturale annexée au rapport de présentation.

2- Les constructions doivent respecter les règles ci-dessous :

Façades (s'applique également aux annexes)

Les baies anciennes en pierre ou en brique devront être conservées.

Tout projet de modification de baies doit faire l'objet d'une présentation intéressant la totalité de l'élévation concernée. Les nouvelles baies doivent être conformes par leurs proportions et leur aspect au caractère ancien de la façade.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc....) est strictement interdit.

Les verrières visibles du domaine public sont interdites. Pour les façades sur « cour » ou façade arrière elles sont autorisées à condition que leur aspect ne soit pas préjudiciable à l'ensemble de la construction.

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (gousses, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés à l'identique.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

Menuiseries (s'applique également aux annexes)

Les menuiseries anciennes de qualité seront conservées autant que possible dans la mesure où leur état le permet, avec leurs éléments de serrurerie.

Les menuiseries neuves seront de style traditionnel local, en bois ou matériaux d'aspect similaire correspondant au caractère de la façade.

Les volets seront en bois ou matériaux d'aspect similaire, de style local, à cadre mouluré ou à écharpe. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Les teintes des ouvertures devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

Toitures (s'applique également aux annexes)

Les bâtiments anciens existants devront conserver le système de tuile canal traditionnelle (privilégier notamment la pose de tuiles de récupération en couvert, pose de tuiles neuves à talon en courant).

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle ou matériaux d'aspect similaire, de teinte rouge brun vieilli s'harmonisant aux anciens toits.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture devra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les toitures-terrasses sont autorisées :

- seulement en façade sur « cour » ou façade arrière,
- uniquement pour de petits volumes d'annexes accolés à un bâtiment principal, sans rompre la continuité du bâti mitoyen,
- à condition qu'elles n'excèdent pas 40m² de surface de plancher

Ces dispositions s'appliquent également aux carports et ombrières

Les débords en pignons ne sont pas autorisés. Les débords en façades principales, seront d'une saillie d'au moins 0,30 m et réalisés par des bois saillants.

Les fenêtres de toit seront limitées en nombre et en taille : une fenêtre par tranche de 50 m² de surface de toiture, leur taille est limitée à 80cm de haut par 55cm de large.

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.

Le faîtage dominant sera parallèle à la façade donnant sur la voie.

3- Clôtures

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

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc....) est strictement interdit.

Les clôtures sur rue seront établies en maçonnerie, en bois ou en ferronnerie traditionnelle.

En façade des voies, les murs bahut ne devront pas excéder 1 m de hauteur. Ils peuvent être surmontés d'une grille de serrurerie, d'un grillage ou d'un système de palissade en bois. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2,00 m.

En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics 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.

ARTICLE 12 U2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m².

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 par logement. Il devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

ARTICLE 13 U2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Les surfaces de stationnement doivent être réalisées de manière à limiter le ruissellement.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus doivent être végétalisés. Les enrochements de plus de 1 mètre de hauteur sont interdits.

ARTICLE 14 U2 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Sans objet.

ARTICLE 15 U2- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 U2- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone U3

ARTICLE 1 U3 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les constructions à l'exception de celles nécessaires aux équipements collectifs et de services publics.

La zone U3 est destinée à accueillir des équipements publics.

ARTICLE 2 U3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Dans les périmètres des Monuments Historiques et les zones de protection du patrimoine, tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles bâtis et non bâtis sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 3 U3 - 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 voisins.

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.

Les accès doivent au maximum être regroupés sauf en cas de contraintes topographiques ou de visibilité.

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 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 : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle ayant au minimum 11 m de diamètre intérieur).

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE 4 U3 - 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 pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou des fossés.

b) Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

ARTICLE 5 U3 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone :

Sans objet.

ARTICLE 6 U3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- à 10 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- à l'alignement ou à 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Pour les aménagements et les extensions des constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant par rapports aux autres constructions adjacentes, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE 7 U3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 8 U3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 U3 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 U3 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres du sol naturel avant travaux au faîtage.

ARTICLE 11 U3 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11 :**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 faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie peuvent être exemptées des règles ci-après dès lors qu'une notice explicative justifie l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions traditionnelles doivent respecter les règles ci-dessous :

Enduits et parements des constructions et des clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc....) est strictement interdit.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

Toitures

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.

Les nouvelles constructions seront couvertes en tuile canal traditionnelle ou tuile mécanique d'aspect similaire de teinte vieillie s'harmonisant aux anciens toits.

Les panneaux solaires etc..., ne sont pas concernés par ces règles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte environnant.

Clôtures

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

ARTICLE 12 U3 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m².

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 13 U3 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Les surfaces de stationnement doivent être réalisées de manière à limiter le ruissellement.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus doivent être végétalisés. Les enrochements de plus de 1 mètre de hauteur sont interdits.

ARTICLE 14 U3 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Sans objet.

ARTICLE 15 U3- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 U3- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 4 - Règlement applicable à la zone AU1

ARTICLE 1 AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions non intégrées à une opération d'ensemble.
- Les constructions à usage agricole, industriel et artisanal,
- Les installations classées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 2 AU1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre la totalité de la zone.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Dans les périmètres des Monuments Historiques et les zones de protection du patrimoine, tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles bâtis et non bâtis sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le secteur AU1a, la densité doit être au minimum de 10 logements par ha (hors voies et espaces verts).

Dans le secteur AU1b, la densité doit être au minimum de 13 logements par ha (hors voies et espaces verts).

ARTICLE 3 AU1 - 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.

Les accès doivent au maximum être regroupés sauf en cas de contraintes topographiques ou de visibilité.

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, de plus de 40 mètres, 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 : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle ayant au minimum 11 m de diamètre intérieur).

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

L'emprise publique des voies traversantes sera d'au minimum 8m de large et celle des impasses sera d'au minimum 6 m de largeur.

3 - Allées piétonnes et cyclistes

Toute voie nouvelle sera pourvue, au minimum, d'une circulation piétonne latérale.

ARTICLE 4 AU1 - 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 pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou fossé.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher.

b) Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Le rejet des eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une convention de rejet entre le producteur et la commune.

ARTICLE 5 AU1 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone:

Sans objet.

ARTICLE 6 AU1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- à 10 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales
- à une distance comprise entre 0 et 10 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes ou à créer, mesurée à compter du pied de la façade pour la construction principale.

Les annexes doivent s'implanter à l'alignement ou à 3 mètres minimum de l'alignement des voies.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics 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.

ARTICLE 7 AU1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 8 AU1 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 AU1 - Emprise au sol des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE 10 AU1 - Hauteur maximale des constructions:

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 11 AU1 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11:

1- 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 annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les constructions doivent prendre en compte la charte architecturale annexée au rapport de présentation.

Façades (s'applique également aux annexes)

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc....) est strictement interdit.

Les verrières sont autorisées sur les façades sur « cour » ou façade arrière et à condition que leur aspect ne soit pas préjudiciable à l'ensemble de la construction.

L'encadrement de toutes les ouvertures sera marqué soit par un encadrement en pierre ou brique soit par un enduit lissé.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

Menuiseries (s'applique également aux annexes)

Les portes d'entrée, volets et fenêtres seront en bois ou matériaux d'aspect similaire.

Les teintes des ouvertures devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

Toitures (s'applique également aux annexes)

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle ou matériaux d'aspect similaire de teinte rouge brun vieilli s'harmonisant aux anciens toits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins, panneaux solaires.

Le faitage dominant sera parallèle à la façade donnant sur la voie.

2- Clôtures

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

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc) est strictement interdit.

En façade des voies, les murs bahut ne devront pas excéder 1 m de hauteur. Ils peuvent être surmontés d'une grille de serrurerie, d'un grillage ou d'un système de palissade en bois. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2,00 m.

En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics 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.

ARTICLE 12 AU1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m².

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 par logement. Il devra être situé au droit de l'accès. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il sera exigé une place supplémentaire de stationnement pour 2 lots à l'exception des logements à caractère social. Ces places seront matérialisées sur l'espace public.

Pour les véhicules non motorisés, il sera imposé une place de stationnement par logement.

ARTICLE 13 AU1 - 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 surfaces de stationnement doivent être réalisées de manière à limiter le ruissellement.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus doivent être végétalisés. Les enrochements de plus de 1 mètre de hauteur sont interdits.

ARTICLE 14 AU1 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10:

Sans objet.



ARTICLE 15 AU1- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 AU1- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

Chapitre 5 - Règlement applicable à la zone AU0

ARTICLE 1 AU0 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et de services publics, dès lors :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.

ARTICLE 2 AU0 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

Non réglementé.

ARTICLE 3 AU0 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Non réglementé.

ARTICLE 4 AU0 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

Non réglementé.

ARTICLE 5 AU0 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone :

Sans objet.

ARTICLE 6 AU0 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne doit pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.).

ARTICLE 7 AU0 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne doit pas porter atteinte aux paysages.

ARTICLE 8 AU0 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 AU0 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 AU0 - Hauteur maximale des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 11 AU0 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11 :

Non réglementé.

ARTICLE 12 AU0 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Non réglementé.

ARTICLE 13 AU0 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Non réglementé.

ARTICLE 14 AU0 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Sans objet.

ARTICLE 15 AU0- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 AU0- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 6 - Règlement applicable à la zone A et aux secteurs Ac et Ap

ARTICLE 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans la zone A (hors secteur) :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et celles référencées à l'article 2.

Dans le secteur Ac :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et de celles visées à l'article 2.

Dans le secteur Ap :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol autres que celles référencées à l'article 2.

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

Les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

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

Dans la zone A et les secteurs :

- Les éléments du patrimoine bâti protégés sont repérés sur les documents graphiques. Les modifications des éléments sont autorisées à la condition de permettre une amélioration architecturale ou une restitution de parties anciennes disparues.
- Dans les périmètres des Monuments Historiques et les zones de protection du patrimoine, tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles bâtis et non bâtis sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Dans les sites archéologiques, les constructions et aménagements sont soumis aux dispositions de l'archéologie préventive.
- Les extensions des habitations existantes de moins de 80m² sont limitées à 50 % de la surface de plancher existante. Pour les habitations existantes de plus de 80m² l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante pour les 80 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
- Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLUI sont limitées à 30 m² de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.
- Les changements de destination identifiés sur les documents graphiques doivent avoir un usage d'habitation, d'hébergement, de commerce, de service ou d'artisanat compatible avec le voisinage des lieux habités.
- Les piscines sont limitées à 60 m² de surface de bassin.

Ils doivent :

- s'intégrer au contexte paysager.
- ne pas compromettre l'exploitation agricole.
- présenter les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.

Dans la zone A (hors secteur) :

- Les constructions et installations doivent être nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception :
 - Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
 - De l'adaptation, de l'extension des constructions existantes ainsi que des changements de destination identifiés sur les documents graphiques.
 - La réhabilitation, l'aménagement, l'extension, la démolition partielle des éléments du patrimoine bâti et identifiés sur les documents graphiques sont autorisés à condition de ne pas dénaturer l'élément et de respecter la réglementation en vigueur.
 - Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion des eaux pluviales.
 - La réalisation de construction à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole doit être située à proximité des bâtiments d'exploitation agricole.
- Ils doivent :
- s'intégrer au contexte paysager.
 - ne pas compromettre l'exploitation agricole.
 - présenter les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.

Dans le secteur Ac :

- L'extension des constructions à usage d'artisanat est autorisée sous réserve qu'elle soit compatible avec le voisinage des lieux habités et ne compromettent pas l'exploitation agricole. La construction d'habitation doit être nécessaire à l'activité artisanale.
- Les extensions et les adaptations des constructions existantes ainsi que les annexes, sont autorisées dès lors qu'elles sont desservies en voirie et réseaux pour les constructions qui le nécessitent.
- La construction d'annexes doit être nécessaire à l'activité artisanale.

Dans le secteur Ap :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

Les constructions et aménagements ne devront pas scinder les corridors identifiés sur le document graphique.

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques naturels. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

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

Tout terrain doit disposer d'un accès au domaine public.

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,...).

ARTICLE 4 A - 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.

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans les fossés existants. Les flux rejetés doivent être adaptés à la capacité du fossé.

b) Eaux usées

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

ARTICLE 5 A - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone :

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- à 15 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales. Cette distance est portée à 20 m minimum lorsqu'un alignement d'arbres borde la voie.
- à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies publiques existantes.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics 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, etc.), au voisinage et à la qualité du site et des monuments.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'implantation pourra se faire à une distance moindre que celles définies ci-dessus, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant et sans diminuer la visibilité aux abords des voies.

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

Dans la zone A et les secteurs Ac et Ap:

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives. Les équipements d'intérêts collectifs peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives.

En cas d'extension d'une construction existante, l'implantation pourra se faire à une distance moindre que celles définies ci-dessus, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

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

Les annexes à l'habitation doivent être situées à 20 m au plus de l'habitation. Cette distance est comptée du pied des 2 extrémités les plus proches.

ARTICLE 9 A - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des habitations est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière avec une surface d'emprise au sol maximum de 250 m².

ARTICLE 10 A - Hauteur maximale des constructions :

Constructions à usage agricoles :

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres (mesurée du sol naturel au sommet de la construction). Cette limite ne s'applique pas aux éléments techniques accessoires au bâtiment principal. Les toitures monopentes sont interdites. Les longueurs du rampant des toitures devront respecter un rapport minimum de 2 tiers /1tiers.

Constructions à usage d'habitation et d'activité compatible avec l'habitat :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

En cas d'extension d'une construction existante de plus de 7 mètres de hauteur, celle-ci pourra se faire dans le prolongement de la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 5 mètres du sol naturel avant travaux au sommet du toit.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 A - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11:

1- 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 faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les constructions doivent prendre en compte la charte architecturale annexée au rapport de présentation.

2- Pour les constructions à usage d'habitation et d'activité compatible avec l'habitat:

Façades (s'applique également aux annexes)

Les baies anciennes en pierre ou en brique devront être conservées.

Tout projet de modification de baies doit faire l'objet d'une présentation intéressant la totalité de l'élévation concernée. Les nouvelles baies doivent être conformes par leur proportion et leur aspect au caractère ancien de la façade.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc....) est strictement interdit.

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés à l'identique.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

Menuiseries (s'applique également aux annexes)

Les menuiseries anciennes de qualité seront conservées autant que possible dans la mesure où leur état le permet, avec leurs éléments de serrurerie.

Les portes d'entrée, volets et fenêtres seront en bois ou matériaux d'aspect similaire.

Les teintes des ouvertures devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

Toitures (s'applique également aux annexes)

Les bâtiments anciens existants devront conserver le système de tuile canal traditionnelle (privilégier notamment la pose de tuiles de récupération en couvert, pose de tuiles neuves à talon en courant).

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnellement ou matériaux d'aspect similaire, de teinte rouge brun vieilli s'harmonisant aux anciens toits.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture devra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.

Les rives seront sans débords latéral, en tuiles canal ou en tuile neuve de teinte rouge brun vieilli, avec double recouvrement scellé au mortier.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières, marquises, abris de jardins et aux panneaux solaires.

3- Pour les constructions à usage d'activités agricoles :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc) est strictement interdit.

Les teintes et pentes des toitures doivent être sombres et mates participer à l'intégration dans l'environnement.

Les bâtiments supports d'activités, pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte, la nature et l'aspect du bardage devront permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

4- Clôtures

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

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc....) est strictement interdit.

Les clôtures sur rue seront établies en maçonnerie, en bois ou en ferronnerie traditionnelle.

En façade des voies, les murs bahut ne devront pas excéder 1 m de hauteur. Ils peuvent être surmontés d'une grille de serrurerie, d'un grillage ou d'un système de palissade en bois. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics 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.

ARTICLE 12 A - 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 13 A - 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 à l'exception des plateformes de stockage et de manœuvre.

Des plantations d'arbres de haute tige autour des nouveaux bâtiments d'activités agricole sont imposées en cas de visibilité depuis le domaine public.

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

Les talus doivent être végétalisés. Les enrochements de plus de 1 mètre de hauteur sont interdits.

Les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques doivent être conservés. Leur suppression dûment justifiée (droit de passage, adaptation aux techniques culturales, prise en compte de la topographie...) peut être autorisée sous réserve d'une replantation d'une surface et d'une densité équivalente.

ARTICLE 14 A - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10:

Sans objet.

ARTICLE 15 A- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 A- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 7 - Règlement applicable à la zone N et aux secteurs Nb et NL

ARTICLE 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites.

Dans la zone N :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles liées et nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et de celles visées à l'article 2.

Dans la zone Nb:

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles liées et nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et de celles visées à l'article 2.

Dans le secteur NL:

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles liées et nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et les aménagements nécessaires aux activités de loisirs.

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

Les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

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

Dans la zone N et les secteurs Nb et NL :

- Les extensions des habitations existantes de moins de 80m² sont limitées à 50 % de la surface de plancher existante. Pour les habitations existantes de plus de 80m² l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante pour les 80 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
- Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLUI sont limitées à 30 m² de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.
- Les changements de destination identifiés sur les documents graphiques doivent avoir un usage d'habitation, d'hébergement, de commerce, de service ou d'artisanat compatible avec le voisinage des lieux habités.
- Les piscines sont limitées à 60 m² de surface de bassin.

Ils doivent :

- s'intégrer au contexte paysager.
- présenter les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.

Les exhaussements et affouillements de sols à condition qu'ils s'intègrent au contexte paysager et qu'ils soient nécessaires à la gestion des eaux pluviales et aux infrastructures routières.

Les installations d'irrigation peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne suppriment pas la ripisylve.

Dans les périmètres des Monuments Historiques et les zones de protection du patrimoine, tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles bâtis et non bâtis sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les sites archéologiques, les constructions et aménagements sont soumis aux dispositions de l'archéologie préventive.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques naturels. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Dans le secteur Nb :

Les équipements collectifs et des services publics doivent être intégrés au contexte paysager.

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

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

Tout terrain doit disposer d'un accès au domaine public.

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,...).

ARTICLE 4 N - 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.

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans les fossés existants.

b) Eaux usées

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE 5 N - Superficie minimale des terrains constructibles:

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à 15 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- soit à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics 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, etc...).

En cas d'extension, celle-ci pourra être autorisée en alignement du bâtiment existant et sans pouvoir être inférieur au recul existant.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à 5 m minimum des limites séparatives.

Toutefois en cas d'extension, celle-ci pourra être autorisée en alignement du bâtiment existant et sans pouvoir être inférieur au recul existant.

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

Les annexes à l'habitation doivent être situées à 20 m au plus de l'habitation. Cette distance est comptée du pied des 2 extrémités les plus proches.

ARTICLE 9 N - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des habitations est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière avec une surface d'emprise au sol maximum de 250 m².

ARTICLE 10 N - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

En cas d'extension d'une construction existante de plus de 7 mètres de hauteur, celle-ci pourra se faire dans le prolongement de la hauteur du bâtiment.

La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 5 mètres du sol naturel avant travaux au sommet du toit.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics 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.

ARTICLE 11 N - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11:

1- 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 faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie peuvent être exemptées des règles ci-après, dès lors qu'une notice explicative justifie l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les constructions doivent prendre en compte la charte architecturale annexée au rapport de présentation.

2- Façades (s'applique également aux annexes)

Les baies anciennes en pierre ou en brique devront être conservées.

Tout projet de modification de baies doit faire l'objet d'une présentation intéressant la totalité de l'élévation concernée. Les nouvelles baies doivent être conformes par leur proportion et leur aspect au caractère ancien de la façade.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc) est strictement interdit.

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc) seront conservés et restaurés à l'identique.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

3- Menuiseries (s'applique également aux annexes)

Les menuiseries anciennes de qualité seront conservées autant que possible dans la mesure où leur état le permet, avec leurs éléments de serrurerie.

Les portes d'entrée, volets et fenêtres seront en bois ou matériaux d'aspect similaire.

Les teintes des ouvertures devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

4- Toitures (s'applique également aux annexes)

Les bâtiments anciens existants devront conserver le système de tuile canal traditionnelle (privilégier notamment la pose de tuiles de récupération en couvert, pose de tuiles neuves à talon en courant).

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle ou matériaux d'aspect similaire, de teinte rouge brun vieilli s'harmonisant aux anciens toits.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture devra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.

Le faîtage dominant sera parallèle à la façade donnant sur la voie.

Les rives seront sans débords latéral, en tuiles canal ou en tuile neuve de teinte rouge brun vieilli, avec double recouvrement scellé au mortier.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières, marquises, panneaux solaires et abris de jardins.

5- Clôtures

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

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc) est strictement interdit.

Les clôtures sur rue seront établies en maçonnerie, en bois ou en ferronnerie traditionnelle.

En façade des voies, les murs bahut ne devront pas excéder 1 m de hauteur. Ils peuvent être surmontés d'une grille de serrurerie, d'un grillage ou d'un système de palissade en bois. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2,00 m.

En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics 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.

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

Non réglementé.

ARTICLE 13 N - 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 plantations et clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

Les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques doivent être conservés. Leur suppression dûment justifiée (droit de passage, adaptation aux techniques culturales, prise en compte de la topographie...) peut être autorisée sous réserve d'une replantation d'une surface et d'une densité équivalente.

ARTICLE 14 N - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10 :

Sans objet.

ARTICLE 15 N- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 N- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.