Commune de

Ganzeville

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4

Règlement

Euclyd – Géomètres Experts
21 Rue Carnot B.P. 183 76190 YVETOT
Tél : 02.32.70.47.10 Fax : 02.32.70.47.19
urbanisme@euclyd.fr

DISPOSITIONS GENERALES _____ *4*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES _____ *11*

Règlement de la zone UF _____ *12*
Règlement de la zone UG _____ *19*
Règlement de la zone UH _____ *25*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER _____ *31*

Règlement de la zone AU _____ *32*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE _____ *37*

Règlement de la zone A _____ *38*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES _____ *44*

Règlement de la zone N1 _____ *45*
Règlement de la zone N2 _____ *48*

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES _____ *53*

LEXIQUE

Petites définitions en vue d'une bonne compréhension du présent règlement

Les occupations et utilisations du sol

Les occupations et utilisations du sol visées concernent le sol, le sous-sol, voire le sur-sol.

L'autorisation, l'interdiction de construire ou de procéder à une installation sur une zone dépend, en premier lieu, de la vocation dominante de celle-ci.

La construction d'annexes de faible importance en secteur « .r »

La construction d'annexes de faible importance est autorisée en secteur « .r » sur les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque à condition qu'une construction existe déjà à la date d'arrêt du P.L.U. La volonté municipale est d'autoriser sur les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque des constructions de faible importance lesquelles ne pourront en aucun cas constituer un logement supplémentaire. Le but poursuivi est de ne pas empêcher les habitants concernés d'édifier un garage, un abri de jardin, une ''pièce de sommeil'' supplémentaire ou d'améliorer le confort de leur habitation.

Par opposition, les parcelles touchées en partie par un risque lié aux éboulements devront impérativement accueillir les annexes en dehors des secteurs « .r ».

Les constructions nécessaires à l'activité agricole[1]

« Par constructions nécessaires à l'exploitation, il y a lieu d'entendre :

- les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation…)
- les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges…)
- les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation et ayant une utilité directe avec celle-ci.

(…)

Par ailleurs, peuvent être autorisés, au titre des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, tels les locaux sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente de produits locaux, le « camping à la ferme », l'aménagement de gîtes ruraux (à condition qu'ils soient situés à proximité de ces bâtiments ou dans l'environnement du corps d'exploitation)… »

Les voies

La voie publique s'entend de l'assiette publique de la voie ouverte à la circulation générale, comme de son assiette privée, dès lors qu'elle est ouverte à la circulation générale (CE, 12 mai 1971, Association générale amicale des propriétaires de Soorts-Hossegor, Recueil CE, Tables, p1237).

Sont alors concernées par l'article 6 les seules emprises publiques ouvertes à la circulation.

Pour les autres parcelles, ce sont les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent, notamment pour les voies privées.

[1]Patrick Hocréitère « Le Plan Local d'Urbanisme, les indispensables », Editions Berger-Levrault, juin 2004

L'accès

Toute voie carrossable ou servitude permettant la desserte.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit se comprendre comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment, y compris les décrochements et les saillies, à la surface de la parcelle.

La hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de relief accidenté, la hauteur est mesurée au milieu des façades ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

Une architecture contemporaine de qualité ou une architecture liée à une démarche HQE correctement intégrée dans le site

Les bâtiments dont l'architecture présente des lignes *nouvelles* pourront s'exonérer de plusieurs règles (pente de toiture, aspect…) tout en respectant les hauteurs, les couleurs, les emprises au sol des constructions…

Il en est de même pour les bâtiments dont les lignes et le choix des composants s'inscrivent dans une démarche de développement durable.

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article 2 Portée respective du règlement et des autres réglementations relative à l'occupation ou à l'utilisation des sols

1. ***Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24-2 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :***

Article R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2. ***Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :***

Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- **article L. 111-9 :** enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- **article L. 111-10 :** projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- **articles L. 123-6 :** prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU,
- **articles L. 111-7 et L. 311-2 :** création d'une zone d'aménagement concertée,
- **article L. 313-2 :** secteur sauvegardé.

Lotissements

S'il existe des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, la liste de ces lotissements figure dans les annexes du PLU.

- **Article L. 442-9 :** Caducité des règles d'urbanisme contenues dans les PLU.
- **Article L. 442-14 :** Gel des dispositions d'urbanisme du lotissement pendant 5 ans.

Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

- **Article L. 123-1-12 :** Localisation des aires de stationnement
- **Article L. 123-1-13 :** Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- ✓ Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L. 443-1, R. 421-2 b), R. 421-9 b), R. 443-6
- ✓ Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36
- ✓ Caravanes : R.111-37 à R.111-40
- ✓ Campings : R.111-41 à R.111-43

Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Cette question est traitée par le Code de l'Urbanisme à l'article suivant :

- **Article L. 111-3 :** « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

  Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée systématiquement dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, etc.).

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

- ***Les périmètres spéciaux*** visés à l'article R. 123-13 du code de l'urbanisme, reportés dans les annexes du PLU *(Décret nº 2007-1327 du 11 septembre 2007 art. 6 I Journal Officiel du 12 septembre 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*
- ***Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan local d'urbanisme*** Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R. 126-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- ***Autres dispositions***

  a) Les secteurs de sites archéologiques figurés au plan pour la bonne information du public,

  b) Nuisances dues au bruit des aéronefs, dans les secteurs susceptibles d'être touchés par le bruit des aéronefs, les constructions à usage d'habitation peuvent être interdites ou soumises à des conditions d'insonorisation, conformément aux dispositions des articles L. 147-1 à L. 147-6 et R. 147-1 à R. 147-11 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec ces dispositions.

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer et les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

1. Le territoire visé à l'article 1 est divisé :
   - En une zone urbaine à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement :
     - ⇨ Zone UF
     - ⇨ Zone UG
     - ⇨ Zone UH
   - En une zone à urbaniser à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre III du présent règlement :
     - ⇨ Zone AU
   - En une zone agricole à laquelle s'appliquent respectivement les articles du chapitre du titre IV du présent règlement :
     - ⇨ Zone A
   - En zones naturelles auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre V du présent règlement :
     - ⇨ Zone N1

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques conformément à la légende.

Vous repérez sur le plan de zonage à quelle zone (U, AU, A, N) appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après aux 16 articles qui vous définiront chaque zone :

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles
Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : L'emprise au sol des constructions
Article 10 : La hauteur maximale des constructions
Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14 : Le coefficient d'occupation des sols
Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 4 Champ des adaptations mineures

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Article 5 Permis de démolir

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 (R. 421-28a),
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (R. 421-28 b),
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du Code du Patrimoine (R. 421-28 c),
- **située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement,**
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7º de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Ces périmètres sont reportés, s'ils existent, à l'annexe 1 du PLU.

Article 6 Prescriptions du PLU

Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

« *Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins* ».

« *Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins* ».

« *Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.*

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du Code de l'Urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».

Conformément à l'article R. 130-17 du Code de l'Urbanisme, les possibilités de construction accordées en application du 2ème alinéa de l'article L. 130-2 sont fixées par le décret prévu au 3ème alinéa de celui-ci.

Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés au plan.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La traversée de ces espaces par des voies et par des

cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique et répertoriés par un numéro de référence.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
    - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
    - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain. Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement de la zone UF

QUALIFICATION DE LA ZONE UF

ZONE URBAINE CORRESPONDANT AU CENTRE BOURG, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, DE COMMERCES, D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES D'ACCOMPAGNEMENT.

La zone est concernée par le PPRI. Les informations sur le PPRI sont jointes en annexes du PLU au sein des Servitudes d'Utilités Publiques.

Article UF 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers autres que celles visées à l'article 2.

1.2 Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôts.

1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.

1.4 Le stationnement des caravanes.

1.5 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.7 La démolition totale ou partielle des constructions, secteurs ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L. 123-1-5 7°du code de l'urbanisme.

1.8 La construction d'éolienne d'une hauteur supérieure ou égale à 12m et d'antenne sur pylône.

1.9 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m² **sauf :**

- s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
- s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
- dans les conditions fixées à l'article 2.

1.10 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales

Article UF 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

2.1 Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier compatibles avec la proximité de zones d'habitat à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 Les constructions liées aux installations de cimetière.

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

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.

3.6 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum.

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

Article UF 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau…)

4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article UF 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

5.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière

Article UF 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions destinées à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services hôteliers doivent être implantées :

- ✓ Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique
- ✓ Soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines.
- ✓ Soit en limite d'emprise publique existante ou projetée

6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui n'est pas implantée conformément à l'article précédent, le prolongement de la façade ou du pignon en place pourra outre les dispositions de cet article être accepté.

Article UF 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions destinées à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services hôteliers doivent être implantées:

- ✓ soit en limite séparative
- ✓ soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 1,90m.

7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui n'est pas implantée conformément à l'article précédent, le prolongement de la façade ou du pignon en place pourra outre les dispositions de cet article être accepté.

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

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UF 9 – L'emprise au sol des constructions

9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

9.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol si l'emprise au sol des constructions existantes excède déjà 60% de la superficie du terrain.

Article UF 10 – La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.

10.2 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article UF 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité ni les architectures liées à une démarche HQE.

11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

11.5 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres… ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
- L'emploi de tous matériaux brillants, en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures.

11.6 Les parements extérieurs seront en matériaux naturels tels que bois, pierre ou brique.

Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits colorés ainsi que les peintures et badigeons seront de couleur appropriée à l'environnement.

11.7 Les toitures doivent êtres mates.

11.8 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

Clôtures

11.9 Des clôtures peuvent être édifiées par des haies vives à l'alignement constituées d'espèces d'essence locale.
La hauteur sera limitée à 1,50m.

11.10 Les murs de soutènement doivent être habillés afin de faciliter leur intégration dans le paysage

Toitures

11.11 Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.

11.12 les toitures doivent être de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.

11.13 Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.

11.14 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.

11.15 Dans le cas d'une extension, la toiture doit être identique à celle déjà en place.

11.16 Les habitations doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois les toitures à une pente isolée sont autorisées :

- Pour les constructions annexes dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
- Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 45°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.
- Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale, intégrée dans le site.

Eléments protégés au titre de la loi paysage

11.17 Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques desdits bâtiments.

Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Article UF 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article UF 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

13.4 Toute nouvelle parcelle bâtie doit être plantée d'au moins un arbre de moyenne tige (arbre fruitier ou un arbre feuillu) d'espèce d'essence locale par fraction de 400m².

Eléments protégés au titre de la loi paysage

13.5 Les jardins, les parcs, accompagnant les bâtiments et les constructions de caractère, et les alignements d'arbres identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'au document graphique de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés.

Les coupes et les abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets concernés sont remplacés immédiatement par des arbres d'essence comparable.

En cas de travaux entraînant la destruction de ces jardins et parcs, leur réaménagement dans l'esprit de l'aménagement d'origine est obligatoire.

Article UF 14 – Le coefficient d'occupation du sol

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UF 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

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

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Règlement de la zone UG

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE URBAINE CORRESPONDANT AUX EXTENSIONS DU BOURG, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, DE COMMERCES, D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES D'ACCOMPAGNEMENT.

Cette zone comprend un secteur UGp sur le coteau ouest. Ce secteur a pour objectif de protéger les caractéristiques paysagère de la vallée.

La zone est concernée par le PPRI. Les informations sur le PPRI sont jointes en annexes du PLU au sein des Servitudes d'Utilités Publiques.

Article UG 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers autres que celles visées à l'article 2.

1.2 Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôts.

1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.

1.4 Le stationnement des caravanes.

1.5 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.7 La démolition totale ou partielle des constructions, secteurs ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L. 123-1-5 7°du code de l'urbanisme.

1.8 La construction d'éolienne d'une hauteur supérieure ou égale à 12m et d'antenne sur pylône.

1.9 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m² **sauf :**

- s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
- s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
- dans les conditions fixées à l'article 2.

1.10 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales

Article UG 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

2.1 Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier compatibles avec la proximité de zones d'habitat à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.

3.6 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum.

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

Article UG 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau…)

4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article UG 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

5.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UG 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions destinées aux activités et l'habitation doivent être implantées en observant

- ✓ Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique
- ✓ Soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines.
- ✓ Soit en limite d'emprise publique existante ou projetée

6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui n'est pas implantée conformément à l'article précédent, le prolongement de la façade ou du pignon en place pourra outre les dispositions de cet article être accepté.

Article UG 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions destinées à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services hôteliers doivent être implantées:

- ✓ soit en limite séparative
- ✓ soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 1,90m.

7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui n'est pas implantée conformément à l'article précédent, le prolongement de la façade ou du pignon en place pourra outre les dispositions de cet article être accepté.

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

9.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article UG 9 – L'emprise au sol des constructions

9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

9.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol si l'emprise au sol des constructions existantes excède déjà 40% de la superficie du terrain.

En zone UGp :

9.3 l'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

9.4 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol si l'emprise au sol des constructions existantes excède déjà 20% de la superficie du terrain.

Article UG 10 – La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.

10.2 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article UG 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité ni les architectures liées à une démarche HQE.

11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

11.5 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres… ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
- L'emploi de tous matériaux brillants, en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures.

11.6 Les parements extérieurs seront en matériaux naturels tels que bois, pierre ou brique.

Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits colorés ainsi que les peintures et badigeons seront de couleur appropriée à l'environnement.

11.7 Les toitures doivent êtres mates.

11.8 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

Clôtures

11.9 Des clôtures peuvent être édifiées par des haies vives à l'alignement constituées d'espèces d'essence locale.
La hauteur sera limitée à 1,50m.

11.10 Les murs de soutènement doivent être habillés afin de faciliter leur intégration dans le paysage

Toitures

11.11 Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.

11.12 les toitures doivent être de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.

11.13 Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.

11.14 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.

11.15 Dans le cas d'une extension, la toiture doit être identique à celle déjà en place.

11.16 Les habitations doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois les toitures à une pente isolée sont autorisées :

- Pour les constructions annexes dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.

- Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 45°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.
- Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale, intégrée dans le site.

Eléments protégés au titre de la loi paysage

11.17 Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques desdits bâtiments.

Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Article UG 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article UG 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

13.4 Toute nouvelle parcelle bâtie doit être plantée d'au moins un arbre de moyenne tige (arbre fruitier ou un arbre feuillu) d'espèce d'essence locale par fraction de 400m².

Eléments protégés au titre de la loi paysage

13.5 Les jardins, les parcs, accompagnant les bâtiments et les constructions de caractère, et les alignements d'arbres identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'au document graphique de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés.

Les coupes et les abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets concernés sont remplacés immédiatement par des arbres d'essence comparable.

En cas de travaux entraînant la destruction de ces jardins et parcs, leur réaménagement dans l'esprit de l'aménagement d'origine est obligatoire.

Article UG 14 – Le coefficient d'occupation du sol

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UG 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

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

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Règlement de la zone UH

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONES URBAINES DE HAMEAU CORRESPONDANT AUX SECTEURS DEJA BATIS AU SEIN DESQUELS DES ESPACES LIBRES POURRONT ACCUEILLIR PONCTUELLEMENT QUELQUES NOUVELLES CONSTRUCTIONS.

CE SECTEUR COMPREND DES SECTEURS UH.r

Article UH 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m² **sauf :**

- s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
- s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
- dans les conditions fixées à l'article 2.

1.3 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales

1.4 La construction d'éolienne d'une hauteur supérieur ou égale à 12m et d'antenne sur pylône.

1.5 **Dans les secteurs UH.r** : toutes les constructions sauf celles visées à l'article UH 2

Article UH 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

2.1 Les constructions ou opérations à usage à d'habitation, d'hébergement hôtelier et les activités compatibles avec un habitat proche.

2.2 La transformation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en habitation, hébergement hôtelier ou à usage d'activités compatibles avec un habitat proche.

2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UH.r :

2.4 Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.

2.5 Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

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

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.

3.6 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum.

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

Article UH 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.4 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.5 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.6 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.3 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau…)

4.3.4 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article UH 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

5.1 Toute opération doit être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès des lots ultérieurs.

5.2 En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, la parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, doit avoir une superficie d'au moins 1 000m².

Article UH 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier et aux activités compatibles avec un habitat proche doivent être implantées :

- ✓ Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique
- ✓ Soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines.
- ✓ Soit en limite d'emprise publique existante ou projetée

6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui n'est pas implantée conformément à l'article précédent, le prolongement de la façade ou du pignon en place pourra outre les dispositions de cet article être accepté.

Article UH 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier et aux activités compatibles avec un habitat proche doivent être implantées :

- ✓ soit en limite séparative
- ✓ soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 1,90m.

7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui n'est pas implantée conformément à l'article précédent, le prolongement de la façade ou du pignon en place pourra outre les dispositions de cet article être accepté.

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

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article UH 9 – L'emprise au sol des constructions

9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

9.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol si l'emprise au sol des constructions existantes excède déjà 20% de la superficie du terrain.

Article UH 10 – La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.

10.2 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article UH 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité ni les architectures liées à une démarche HQE.

11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

11.5 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres… ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
- L'emploi de tous matériaux brillants, en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures.

11.6 Les parements extérieurs seront en matériaux naturels tels que bois, pierre ou brique.

Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits colorés ainsi que les peintures et badigeons seront de couleur appropriée à l'environnement.

11.7 Les toitures doivent êtres mates.

11.8 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

Clôtures

11.9 Des clôtures peuvent être édifiées par des haies vives à l'alignement constituées d'espèces d'essence locale.
La hauteur sera limitée à 1,50m.

11.10 Les murs de soutènement doivent être habillés afin de faciliter leur intégration dans le paysage

Toitures

11.11 Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.

11.12 les toitures doivent être de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.

11.13 Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.

11.14 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.

11.15 Dans le cas d'une extension, la toiture doit être identique à celle déjà en place.

11.16 Les habitations doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois les toitures à une pente isolée sont autorisées :

- Pour les constructions annexes dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
- Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 45°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.
- Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale, intégrée dans le site.

Article UH 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article UH 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

13.4 Toute nouvelle parcelle bâtie doit être plantée d'au moins un arbre de moyenne tige (arbre fruitier ou un arbre feuillu) d'espèce d'essence locale par fraction de 400m².

Article UH 14 – Le coefficient d'occupation du sol

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UH 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

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

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Règlement de la zone AU

QUALIFICATION DE LA ZONE AU

ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT QUI PEUT ETRE URBANISEE A L'OCCASION DE LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTIONS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT COMPATIBLES AVEC UN AMENAGEMENT COHERENT DE TOUTE LA ZONE ET A CONDITION QUE SOIENT REALISES LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES.

Article AU 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU1 2.

1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf s'ils sont rendus nécessaires :

- ✓ à la réalisation d'aménagements hydrauliques
- ✓ à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.

1.3 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales,

Article AU 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Sont autorisés :

2.1. Toute construction et toute opération d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation à la condition que le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.

2.2. Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces aménagements.

2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.

3.6 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum.

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

Article AU 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publiques d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau…)

4.3.2 La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone à urbaniser dans sa totalité. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article AU 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

5.1 Toute opération doit être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement des lots ultérieurs.

5.2 Pour être constructible, toute nouvelle parcelle issue de la division d'une unité foncière doit avoir une superficie d'au moins 1 000 m² en cas de recours à l'assainissement autonome.

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

6.1 Les constructions doivent être implantées soit :

- à 5m minimum de la limite d'emprise publique existante ou projetée.
- Soit en limite d'emprise publique existante ou projetée.

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

7.1. Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 1,90m.

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

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article AU 9 – L'emprise au sol des constructions

9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

Article AU 10 – La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.

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

Généralités

11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité ni les architectures liées à une démarche HQE.

11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

11.5 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres… ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
- L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures.

11.6 Les parements extérieurs seront en matériaux naturels tels que bois, pierre ou brique. Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages, et les toitures doivent être mates.

11.7 Les toitures doivent êtres mates.

11.8 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

Clôtures

11.10 Des clôtures peuvent être édifiées par des haies vives à l'alignement constituées d'espèces d'essences locales, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50m.

11.11 Les murs de soutènement doivent être habillés afin de faciliter leur intégration dans le paysage

Toitures

11.12 Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.

11.13 Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter, dans le cas d'une architecture traditionnel, un débord en pignon et en long–pan de 30cm minimum.

11.14 Dans le cas d'une extension, la toiture doit être identique à celle déjà en place.

11.15 Les habitations doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois les toitures à une pente isolée et les toitures terrasses sont autorisées :

- Pour les constructions annexes dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
- Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 45°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.
- Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale, intégrée dans le site.

11.16 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisées.

Article AU 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article AU 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme

13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

13.4 Toute nouvelle parcelle à bâtir devra contenir au moins trois arbres de moyenne tige.

13.5 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés d'aires de stationnement doivent être traitées en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Article AU 14 – Le coefficient d'occupation du sol

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AU 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

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

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Règlement de la zone A

QUALIFICATION DE LA ZONE A

ZONE EQUIPEE OU NON A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS A.x DELIMITANT DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES DANS LESQUELS DES CONSTRUCTIONS PEUVENT ETRE AUTORISEES A LA CONDITION QU'ELLES NE PORTENT ATTEINTE NI A LA PRESERVATION DES SOLS AGRICOLES ET FORESTIERS NI A LA SAUVEGARDE DES SITES, MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS A.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES

La zone est concernée par le PPRI. Les informations sur le PPRI sont jointes en annexes du PLU au sein des Servitudes d'Utilités Publiques.

Article A 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2.

1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf s'ils sont rendus nécessaires :

- ✓ à la réalisation d'aménagements hydrauliques
- ✓ à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- ✓ à l'activité agricole.

1.3 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales.

1.4 **Dans les secteurs A.r**: toutes les constructions sauf celles visées à l'article A 2.

1.5 **Dans les secteurs A.x** : toutes les constructions sauf celles visées à l'article A 2.

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

A condition que leur localisation ou leur situation :

- ✓ Ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants,
- ✓ Ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

Sont autorisées :

2.1 Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

2.2 Les constructions à destination d'habitation et leurs extensions dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées à 150 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation ou en continuité du bâti existant situé à proximité immédiate en zone U ou N2, pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.

2.3 Les bâtiments repérés sur le plan de zonage par un indice B suivi d'un numéro d'ordre peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le changement de destination d'un bâtiment agricole doit impérativement faire ressortir ses caractéristiques. L'ajout de matériaux modernes peut être autorisé dès l'instant où ils ne dénaturent pas le bâtiment.

2.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs A.x:

2.5 L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU

2.6 Les annexes, jointives ou non, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles en respectent le caractère naturel.

2.7 Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'il soit compatible avec le caractère de la zone.

2.8 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs A.r :

2.9 Seules sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée :
  - Pour la mise en conformité des installations agricoles y compris les installations classées
  - Pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à créer de logement supplémentaire
- La construction d'annexes à l'habitation, de faible importance
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol

2.10 Peuvent être autorisés les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

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

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3.2 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

Article A 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

4.11 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement

direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau…)

4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.3 Dans le cas de construction de bâtiment de plus de 1 000m² de SHON, la récupération des eaux de pluies devra être privilégiée.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article A 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

5.1 Le terrain d'assiette des bâtiments destinés à changer de destination doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

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

6.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée d'au moins 5m.

6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui n'est pas implantée conformément à l'article précédent, le prolongement de la façade ou du pignon en place pourra outre les dispositions de cet article être accepté.

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

7.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur sans jamais être inférieur à 3m.

7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui n'est pas implantée conformément à l'article précédent, le prolongement de la façade ou du pignon en place pourra outre les dispositions de cet article être accepté.

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

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article A 9 – L'emprise au sol des constructions

Dans les secteurs A.x :

9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

Article A 10 – La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation et aux activités annexes à l'activité agricole ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.

10.2 La hauteur maximale des constructions destinées à l'activité agricole ne doit pas excéder 15m au faîtage.

10.3 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

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

Généralités

11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

11.4 Sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole, les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

11.5 Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- ✓ Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- ✓ Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres… ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre,
- ✓ L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires :
  - aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures.
  - à la création de puits de jour sur les toitures des bâtiments agricoles.

11.6 Les constructions destinées à l'habitation doivent être constituées d'au moins un matériau traditionnel soit en façade ou en pignon (brique locale, bois, torchis, silex, pierre).

11.7 Les bâtiments agricoles doivent présenter des couleurs sombres et être constitués de matériaux mats.

11.8 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

Clôtures

11.9 Des clôtures peuvent être édifiées par des haies vives à l'alignement constituées d'espèces d'essences locales, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50m.

11.10 Les murs de soutènement doivent être habillés afin de faciliter leur intégration dans le paysage

Toitures

11.11 Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.

11.12 Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.

11.13 Les matériaux translucides destinés à la création de puits de jour sont autorisés sur les toitures des bâtiments agricoles.

11.14 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisées.

11.13 Les habitations doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois les toitures à une pente isolée et les toitures terrasses sont autorisées :

- Pour les constructions annexes dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
- Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 45°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.

- Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale, intégrée dans le site.

Article A 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article A 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles.

13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essences locales.

13.4 Les limites séparatives doivent être plantées d'un alignement d'arbres d'espèces d'essences locales.

Article A 14 – Le coefficient d'occupation du sol

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

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

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Règlement de la zone N1

QUALIFICATION DE LA ZONE N1

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE A PROTEGER EN RAISON SOIT DE LA QUALITE DES SITES, DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES ET DE LEUR INTERET, SOIT DE L'EXISTENCE D'UNE EXPLOITATION FORESTIERE, SOIT DE LEUR CARACTERE D'ESPACES NATURELS.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS N1.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.

La zone est concernée par le PPRI. Les informations sur le PPRI sont jointes en annexes du PLU au sein des Servitudes d'Utilités Publiques.

Article N1 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celle visées à l'article N1 2.

1.2 Les dépôts de toute nature.

1.3 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf s'ils sont rendus nécessaires :

- ✓ à la réalisation d'aménagements hydrauliques
- ✓ à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.

1.4 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales.

1.5 **Dans les secteurs N1.r** : toutes les constructions sauf celles visées à l'article N1 2

Article N1 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinées à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne sont ni bitumés, ni cimentés.

2.3 Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements piblics.

Dans les secteurs N1.r :

2.4 Peuvent être autorisés les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

Article N1 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N1 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N1 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

5.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N1 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite d'emprise publique existante ou projetée
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 5m.

Article N1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur sans jamais être inférieur à 3m.

Article N1 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N1 9 – L'emprise au sol des constructions

9.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N1 10 – La hauteur maximale des constructions

10.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N1 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1. Le soin à apporter pour l'intégration des constructions dans le site doit porter sur la couleur, sur la nature des matériaux employés et sur le choix de l'emplacement du projet.

11.2. Le caractère naturel de la zone invite à préconiser fortement le recours à des matériaux naturels ou dont l'aspect s'en rapproche. L'objectif est l'insertion dans le paysage et le respect du cadre naturel.

Article N1 12– Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article N1 13 – Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article N1 14 – Le coefficient d'occupation du sol

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N1 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article N1 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Règlement de la zone N2

QUALIFICATION DE LA ZONE N2

ZONE NATURELLE A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES ET DONT ON VEUT PRESERVER LE CARACTERE RURAL.

La zone est concernée par le PPRI. Les informations sur le PPRI sont jointes en annexes du PLU au sein des Servitudes d'Utilités Publiques.

Article N2 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celle visées à l'article N2 2.

1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf s'ils sont rendus nécessaires :

- ✓ à la réalisation d'aménagements hydrauliques
- ✓ à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.

1.3 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales.

Article N2 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Sont autorisés :

2.1 L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU

2.2 Les annexes, jointives ou non, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles en respectent le caractère naturel.

2.3 Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'il soit compatible avec le caractère de la zone.

2.4 Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinées à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne sont ni bitumés, ni cimentés.

2.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N2 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3.2 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants, de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic.

3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

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

Article N2 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau…).

4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article N2 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

5.1 Le terrain d'assiette des bâtiments voués à changer de destination doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

Article N2 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5m minimum par rapport aux limites séparatives.

6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article N2 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur sans jamais être inférieur à 3m.

7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui n'est pas implantée conformément à l'article précédent, le prolongement de la façade ou du pignon en place pourra outre les dispositions de cet article être accepté.

Article N2 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N2 9 – L'emprise au sol des constructions

9.2 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 15% de la superficie du terrain.

9.3 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol si l'emprise au sol des constructions existantes excède déjà 15% de la superficie du terrain.

Article N2 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder :

10.1 Un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.

10.2 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article N2 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

Le volume, les matériaux, les percements et la toiture devront notamment être appropriés au caractère modeste et simple d'un paysage rural noyé dans les vergers.

11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Aspect

11.4 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres… ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
- L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie à intégrer sur ou dans les toitures.

11.5 D'une manière générale, les tons criards seront exclus.

Clôtures

11.6 Des clôtures peuvent être édifiées soit par des haies vives à l'alignement constituées d'espèces d'essences locales, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50m, soit par des haies brise-vent composées d'un mélange d'espèces d'essence locale.

11.7 Les murs de soutènement doivent être habillés afin de faciliter leur intégration dans le paysage.

Toitures

11.8 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisées.

Article N2 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article N2 13 – Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale

13.4 Le terrain d'assiette des bâtiments voués à changer de destination devra contenir au moins trois arbres de moyenne tige.

Article N2 14 – Le coefficient d'occupation du sol

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N2 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article N2 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro de l'emplacement réservé	***objet***	***surface***	***bénéficiaire***
1	Bassin de rétention	3 950 m²	Commune
2	Extension du cimetière	520 m²	Commune ou EPCI compétent en gestion des eaux pluviales
3	Création de stationnements	1 100m²	Commune