

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE QUANTILLY (18)

5

REGLEMENT
(dossier d'Approbation)

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

3 0 NOV. 2011



Elaboration prescrite le 4 juillet 2008
Étude lancée le 8 décembre 2008

PLU arrêté le 30 juin 2010
PLU mis à l'enquête publique du 4 avril au 12 mai 2011

PLU approuvé le



ISOCELE SARL D'ARCHITECTURE AU CAPITAL DE 10 000 €. RCS PARIS B 378 186 282
10 RUE OBERKAMPF 75011 PARIS Tel : 01 48 07 52 22 / Fax : 01 48 07 52 32
AGENCE ISOCELE DU CHER, 44/46 rue de la Gaucherie 18100 VIERZON
TEL : 02 48 51 10 07 @ : isoceler.urba@wanadoo.fr

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	5
Zone U (urbaine)	6
Caractère de la zone.....	6
Section 1 : Nature de l’occupation et de l’utilisation des sols.....	7
Section 2 : Conditions de l’occupation des sols.....	7
Section 3 : Possibilités maximales d’occupation des sols	12
Zone AU (à urbaniser)	13
Caractère de la zone.....	13
Section 1 : Nature de l’occupation et de l’utilisation des sols.....	15
Section 2 : Conditions de l’occupation des sols.....	16
Section 3 : Possibilités maximales d’occupation des sols	21
Zone N (naturelle et forestière)	22
Caractère de la zone.....	22
Section 1 : Nature de l’occupation et de l’utilisation des sols.....	23
Section 2 : Conditions de l’occupation des sols.....	24
Section 3 : Possibilités maximales d’occupation des sols	28
Zone A (agricole)	29
Caractère de la zone.....	29
Section 1 : Nature de l’occupation et de l’utilisation des sols.....	30
Section 2 : Conditions de l’occupation des sols.....	31
Section 3 : Possibilités maximales d’occupation des sols	34

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d’application territorial du Plan Local d’Urbanisme

Le présent règlement du Plan Local d’Urbanisme s’applique à la totalité du territoire de la commune.

Article 2 : Portée respective du règlement à l’égard des autres législations relatives à l’occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d’utilisation du sol du Code de l’urbanisme (Chapitre 1, Section 1 Règlement National d’Urbanisme), à l’exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21.

Elles s’appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation générale et des législations spécifiques, notamment :

1. Les législations L. 111.9, L. 111.10 et L. 421.4 ainsi que L. 110 ;
2. Les servitudes d’utilité publique affectant l’occupation ou l’utilisation du sol ;
3. Les législations visées à l’article R 123-19 (secteurs sauvegardés, espaces naturels sensibles, le droit de préemption urbain, les Z.A.C., etc.) ;
4. Les lois d’aménagement et d’urbanisme.

Article 3 : Documents graphiques

Ils font apparaître :

3.1. La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d’Urbanisme est divisé en :

- **zones dites « urbaines »**, dénommées U au plan, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d’admettre immédiatement des constructions ;
- **zones dites « à urbaniser »** dénommées AU au plan, équipées ou non, dans lesquelles des constructions peuvent être admises soit dans le cadre d’opérations d’aménagement d’ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires ;
- **zones dites « agricoles »** dénommées A au plan, équipées ou non, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique ;
- **zones dites « naturelles et forestières »** dénommées N au plan, équipées ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et des risques naturels.

3.2. Les emplacements réservés

Ils sont définis conformément à l’article L. 123-1 8° du CU, pour la réalisation des voies et ouvrages publics, des installations d’intérêt général et des espaces verts.

3.3. Les espaces boisés classés à conserver ou à créer

Ils sont définis conformément à l'article L. 130-1 du CU. Le classement des espaces boisés, bois, forêts, parcs, arbres, haies ou plantations, existants ou à créer, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 130-1 du CU.

Localement, aucun espace n'a été repéré.

3.4. Les éléments de paysage et de patrimoine identifiés à préserver

Ils sont désignés en vertu de l'article L. 123-1 7° du CU.

Les travaux susceptibles de les détruire sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du CU.

Localement, aucun élément n'a été repéré.

3.5. Les bâtiments agricoles admis à changer de destination en zone A

Ils sont désignés en vertu de l'article L. 123-3-1 du CU. Ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination, en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, si ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

3.6. Les servitudes de mixité sociale

Sans objet depuis l'abrogation de l'article L.123-2 d) du CU.

3.7. Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement

Les PLU peuvent « comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Le secteur du bourg fait l'objet d'orientations d'aménagement.

3.8. Le retrait-gonflement des argiles

Les 290 communes du département sont concernées à différents degrés d'aléa par le risque « retrait-gonflement des sols ». Ce phénomène se manifeste principalement dans les sols argileux et est lié aux variations de la teneur en eau du terrain.

La commune est concernée par des aléas faible, moyen et fort.

Article 4 : Adaptations mineures du règlement

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

Zone U (urbaine)

CARACTERE DE LA ZONE U

La zone urbaine est dite zone « U ». Elle comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter.

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS

ARTICLE U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions qui par leur nature, leur destination ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité de leur environnement existant ou projeté.

Sont interdits en zone U :

- Les carrières ;
- Les décharges d’ordures ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles et de matériaux de démolition ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- La création de nouvelles activités agricoles ;
- Les parcs d’attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage ;
- Le camping et la pratique de camping isolé.

ARTICLE U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute occupation ou utilisation du sol qui n’est pas interdite à l’article U1 et n’est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée sans condition.

- Les constructions et installations à destination d’activités artisanales et commerciales, à condition de respecter l’article U3.
- Les abris de jardin, à condition que leur emprise n’excède pas 20 m² par unité foncière.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U3 – ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d’une largeur de 3,50 mètres minimum, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur les fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès se fera sur celle qui présente le moindre risque ou gêne pour la circulation.

La création d’accès nouveaux sur des routes départementales devra recevoir l’accord préalable du gestionnaire de la voie. En cas de désaccord, les terrains à construire devront être desservis par une autre voie, existante ou à créer.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux constructions qu’elles doivent desservir.

Les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l’incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution, de caractéristiques suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Les constructions et installations devront être raccordées au réseau public d’assainissement. En l’absence de réseau d’assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande d’autorisation.

L’évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, réseau d’eaux pluviales, cours d’eau, etc.) est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l’unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Toutefois, les retenues via des réservoirs sont autorisées.

En l’absence de réseau collecteur public 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) sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

4.3 Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n’est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (bornes ou réserves incendie présentant des débits ou volumes suffisants).

4.4 Electricité - téléphone

Toute construction à usage d’habitation ou d’activité doit pouvoir être raccordée au réseau de téléphonie et doit être raccordée au réseau d’électricité.
Les raccordements doivent être enfouis.

ARTICLE U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des emprises ou des voies, publiques ou privées.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Pour prendre en compte l'alignement des constructions voisines ;
- Extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé ;
- En bordure des voies nouvelles, créées pour desservir les constructions comprises dans un lotissement ou une opération d'habitations groupées ;
- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur ;
- Lorsque la topographie ou la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale ;
- Les équipements d'intérêt collectif.

L'implantation à l'alignement, ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m² et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 mètres.

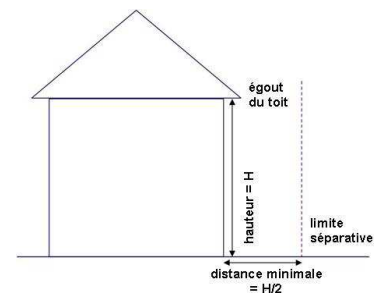
ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- en limite(s) séparative(s), à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 mètres,

Ou

- à une distance minimale de 3 mètres. Dans ce cas, la distance doit être au moins égale à $H/2$ (H étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée).



Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé ;
- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur ;
- Lorsque la topographie ou la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale ;
- Constructions ou installations répondant à des objectifs environnementaux (de réduction de la consommation énergétique des bâtiments, d'installation de procédés utilisant des énergies renouvelables, etc.) ;
- Les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement entre le point le plus bas du terrain d’assiette de la construction avant terrassement, et l’égout du toit.

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l’égout du toit.
Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l’aplomb du point le plus haut de l’emprise au sol des bâtiments à édifier.

Dans les autres cas, il est fait application des dispositions de l’article R. 111-21 du Code de l’urbanisme.

Des hauteurs différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ;
- Lorsque l’égout du toit de la nouvelle construction s’aligne sur celui d’une construction voisine de plus grande hauteur ;
- Pour les constructions ou installations répondant à des objectifs environnementaux (de réduction de la consommation énergétique des bâtiments, procédés utilisant des énergies renouvelables, etc.).

ARTICLE U11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L’implantation, l’architecture, les dimensions et l’aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent, par leur composition et leur(s) accès, s’adapter au terrain naturel, sans modification(s) importante(s) du relief de celui-ci.

Les constructions doivent revêtir une architecture proche des formes traditionnelles rurales régulièrement édifiée, à l’exception des constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison en bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s’inscrivant dans le cadre d’une Approche Environnementale de l’Urbanisme (AEU).

Il est conseillé aux porteurs de projets, de se rapprocher des structures de conseil gratuit, que sont l’architecte conseil et le paysagiste conseil de la Direction Départementale des Territoires et du Conseil d’Architecture, d’Urbanisme et de l’Environnement (CAUE).

La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 10% par rapport au terrain naturel.

La toiture doit s'apparenter à la teinte et aux matériaux relevés sur les toitures traditionnelles locales.

L'implantation des équipements techniques de toute nature doit limiter leur perception depuis le domaine public.

Les volets roulants sont admis à condition que les coffrets ne soient pas installés en saillie de façade.

La construction, l'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activité, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

11.1 Façades

- Le soubassement doit être traité dans la même teinte que le reste de l'habitation, ou en pierres apparentes.
- Les bâtiments peuvent être ravalés, en tout ou partie, pour laisser apparaître le parement d'origine, sous réserve de préserver les éléments de modénatures (corniches, encadrement, etc.).
- A l'exception des capteurs solaires, sous réserve de leur intégration, les climatiseurs et pompes à chaleur ne pourront être placés directement sur les façades vues depuis le domaine public.

11.2 Toitures et couvertures

- Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales. Le bois est autorisé.
- Les capteurs solaires se substituent obligatoirement aux matériaux de toiture pour les nouvelles constructions.

Traitement des abords (clôtures, accompagnement végétal)

Les projets de clôtures sont soumis à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil municipal en séance du 2 avril 2010.

- Les clôtures et éléments d'accompagnement (portails, portillons, etc.) doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer à l'environnement et être de forme simple.
- Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 mètre.
- Les clôtures pleines sont interdites en façade et la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.
- Les blocs techniques rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, devront être intégrés aux clôtures.

ARTICLE U12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le traitement des espaces de stationnement devra tendre à limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE U13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

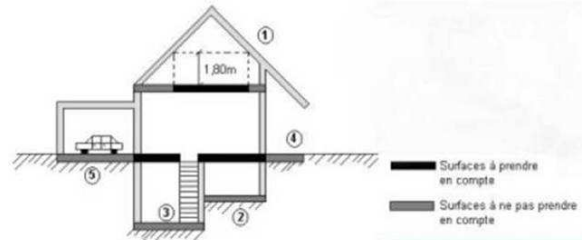
Les haies végétales doivent impérativement associer plusieurs essences locales.

Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Appliqué à la superficie d’un terrain (unité foncière), le coefficient d’occupation du sol (COS) fixe une surface maximale de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptible d’être utilisée, calculée selon les règles fixées à l’article R. 112-2 du Code de l’urbanisme.



En secteur U : le COS est de 0,30.

Il n’est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires ou sanitaires ;
- aux équipements d’infrastructure.

Le COS peut être porté à 0,40 lorsque son application à un terrain ne permet pas d’édifier 150m² de SHON minimum.

Il est assorti du versement de la participation selon la réglementation en vigueur.

Bonus de COS autorisés en secteur U : il peut être porté à 0,40 pour les constructions ou rénovations performantes au plan énergétique, dans le respect des prescriptions réglementaires de la loi Pope de 2005 et des arrêtés du 3 mai 2007.

Zone AU (à urbaniser)

CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone à urbaniser est dite zone « AU ». Elle comprend les secteurs de la commune à caractère naturel et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU **ont une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU **n'ont pas une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à modification ou révision simplifiée du PLU.

Déclinaison en secteurs

- **1AU** : Il correspond aux zones à caractère naturel principalement dédiées à l'habitat, dans le prolongement du bourg de Quantilly.

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 de la vocation de la zone telles qu'exposées ci-dessus. Les réseaux permettant son aménagement sont présents en quantité suffisante en périphérie du secteur et admettent une urbanisation immédiate ou à court terme.

Son ouverture à l'urbanisation est soumise à validation par la commune d'un schéma d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement.

Objectif : Favoriser l'articulation du tissu urbain récent avec le tissu auquel il se rattache et encourager la mixité urbaine et sociale.

- **1AUe** : Il correspond à la zone à caractère naturel destinée à l'activité économique, dans le prolongement de la zone d'activités de Saint-Martin-d'Auxigny.

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 de la vocation de la zone telles qu'exposées ci-dessus. Les réseaux permettant son aménagement sont présents en quantité suffisante en périphérie du secteur et admettent une urbanisation immédiate.

Son ouverture à l'urbanisation est soumise à présentation auprès de la commune d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

Objectif : Créer les conditions adaptées à l'accueil et à l'évolution des activités économiques, artisanales, commerciales et de services, et notamment les activités incompatibles avec le voisinage d'habitations.

- **2AU** : Il correspond à la zone à caractère naturel destinée à l'habitat, dans le prolongement du bourg de Quantilly.

Il remplit les conditions définies au paragraphe 3 de la vocation de la zone telles qu'exposées ci-dessus. Il est non équipé ou insuffisamment équipé et urbanisable à long terme.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Objectif : Favoriser l'articulation du tissu urbain récent avec le tissu ancien ou récent auquel il se rattache et encourager la mixité urbaine et sociale.

- **2AUz** : Il correspond à la zone à caractère naturel destinée à l'accueil d'activités commerciale, artisanale, d'équipements et d'activités tertiaires, dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

Il remplit les conditions définies au paragraphe 3 de la vocation de la zone telles qu'exposées ci-dessus. Il est non équipé et est urbanisable à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'un projet global par la Communauté de communes et sera effective après modification ou une révision du PLU.

Objectif : Créer les conditions adaptées à l'accueil et à l'évolution des activités économiques, artisanales, commerciales ou de services, et notamment les activités incompatibles avec le voisinage d'habitations.

Les dispositions des articles du présent chapitre s'appliquent indifféremment à tous les secteurs, sauf mention contraire : les dispositions relatives à un secteur particulier sont précédées de la dénomination du ou des secteur(s) concerné(s).

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS**ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

D’une manière générale, sont interdites toutes les constructions qui par leur nature, leur destination ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, et la sécurité des zones habitées préexistantes. Sont de plus interdites toutes les constructions incompatibles avec la vocation générale de la zone ou du secteur.

Sont interdits les secteurs 1AU et 1AUe :

- Les carrières ;
- Les décharges d’ordures ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles et de matériaux de démolition ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l’article AU2 ;
- La création de nouvelles activités agricoles ;
- Les parcs d’attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage ;
- Le camping et la pratique de camping isolé.

Dans le secteur 2AU et le secteur 2AUz :

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l’exception de celles limitativement admises sous conditions au sein de l’article AU2.

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute occupation ou utilisation du sol qui n’est pas interdite à l’article AU1 est autorisée :

- à condition de faire l’objet d’une opération d’aménagement d’ensemble ou bien au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d’aménagement,
- à condition de respecter les conditions particulières précisées ci-après.

Dans l’ensemble des secteurs :

- Les affouillements et exhaussements des sols liés aux occupations et utilisations des sols autorisées.

Dans le secteur 1AU :

- Les constructions à destination d’habitation, et leurs annexes, suivant un principe minimal de densité urbaine résidentielle de 7 lots par ha.

Des exceptions au principe général de densité pourront être admises, pour tout projet d’aménagement privilégiant l’implantation de constructions à basse consommation énergétique et nécessitant une densité urbaine moindre, afin de favoriser la meilleure orientation possible des constructions par rapport à l’ensoleillement et/ou la prise en compte des éléments climatiques et naturels locaux complémentaires (pente du terrain, nature du sol, etc.).

- Les abris de jardin, à condition que leur emprise n’excède pas 20 m² par unité foncière.

Dans les secteurs 1AU et 1AUe :

- Les réserves incendies nécessaires aux constructions autorisées.

□ Les bassins de rétentions des eaux pluviales ou liés aux occupations et utilisations des sols autorisées.

Dans le secteur 1AUe, sont de plus admis :

□ Les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances et les risques potentiels soient compatibles avec le voisinage.

□ Les constructions à destination d’habitation, à condition d’être destinées au gardiennage, et d’être liées et nécessaires à la surveillance ou à la direction de ces établissements.

□ Les équipements collectifs nécessaires aux établissements admis dans la zone.

Dans les secteurs 2AU et 2AUz :

□ Les équipements d’intérêt collectif qui ne peuvent trouver place dans un autre secteur, sous réserve de ne pas porter atteinte au projet de ZAC dans la zone 2AUz.

Dans le secteur 2AUz :

□ Les restaurations, transformations, extensions ou changements de destination des constructions existantes à la date d’application du PLU, et leurs annexes, sous réserve de ne pas porter atteinte au projet de ZAC.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d’une largeur de 3,50 m minimum, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur les fonds voisins.

La création d’accès nouveaux sur des routes départementales devra recevoir l’accord préalable du gestionnaire de la voie. En cas de désaccord, les terrains à construire devront être desservis par une autre voie, existante ou à créer.

3.2 Voirie

Les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l’incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Le schéma d’aménagement d’ensemble du secteur devra tendre à limiter au maximum le nombre de voies en impasse, qui devront, le cas échéant, être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Dans le secteur 1AUe :

Les accès d’un établissement, d’une installation ou d’une construction, à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Dans les secteurs 2AU et 2AUz :

Non réglementé.

ARTICLE AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution, de caractéristiques suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Les constructions et installations devront être raccordées au réseau public d’assainissement.

En l’absence de réseau d’assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande d’autorisation.

Les installations autonomes doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu’il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques.

L’évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, réseau d’eaux pluviales, cours d’eau, etc.) est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l’unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération, et l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toutefois, les retenues via des réservoirs enterrés sont autorisées.

En l’absence de réseau collecteur public 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) sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

4.3 Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n’est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (bornes ou réserves incendie présentant des débits ou volumes suffisants).

4.4 Electricité - téléphone

Toute construction à usage d’habitation ou d’activité doit pouvoir être raccordée au réseau de téléphonie et doit être raccordée au réseau d’électricité.

Les raccordements doivent être enfouis.

Dans les secteurs 2AU et 2AUz :

Non réglementé.

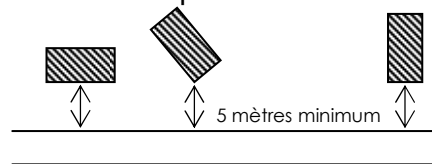
ARTICLE AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l’attente de la mise en place du réseau public d’assainissement, les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d’un dispositif individuel d’épuration et d’élimination des eaux usées.

ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Dans les secteurs 1AU et 1AUe :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres minimum des emprises ou des voies, publiques ou privées.

La distance comptée horizontalement de tout point de l’immeuble au point le plus proche de l’alignement opposé, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu, doit être au moins égale à la différence d’altitude entre ces deux points.

**Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :**

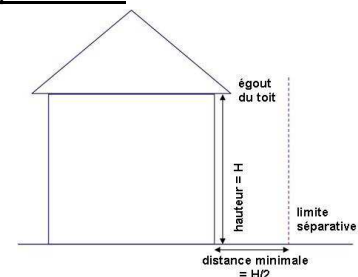
- Pour prendre en compte l’alignement des constructions voisines ;
- En bordure des voies nouvelles, créées pour desservir les constructions comprises dans un lotissement ou une opération d’habitations groupées ;
- Lorsque la topographie ou la configuration du terrain ne permet pas l’application de la règle générale ;
- Les équipements d’intérêt collectif.

Dans les secteurs 2AU et 2AUz :

Non réglementé.

ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dans les secteurs 1AU et 1AUe, les constructions doivent être implantées :**

- Soit en limite(s) séparative(s), à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 mètres,
- Soit à une distance minimale de 3 mètres. Dans ce cas, la distance doit être au moins égale à $H/2$ (H étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l’égout du toit de la construction envisagée).

**Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :**

- Lorsque la topographie ou la configuration du terrain ne permet pas l’application de la règle générale ;
- Constructions ou installations répondant à des objectifs environnementaux (de réduction de la consommation énergétique des bâtiments, d’installation de procédés utilisant des énergies renouvelables, etc.) ;
- Les équipements d’intérêt collectif.

Dans les secteurs 2AU et 2AUz :

Non réglementé.

ARTICLE AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Dans les secteurs 2AU et 2AUz :

Non réglementé.

ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement, et l'égout du toit.

Dans le secteur 1AU :

La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Lorsque l'égout du toit de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.
- Pour les constructions ou installations répondant à des objectifs environnementaux (de réduction de la consommation énergétique des bâtiments, procédés utilisant des énergies renouvelables, etc.).

Dans les secteurs 1AUe, 2AU et 2AUz :

Non réglementé.

ARTICLE AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent, par leur composition et leur(s) accès, s'adapter au terrain naturel, sans modification(s) importante(s) du relief de celui-ci.

Les constructions doivent revêtir une architecture proche des formes traditionnelles rurales régulièrement édifiée, à l'exception des constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison en bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Il est conseillé aux porteurs de projets, de se rapprocher des structures de conseil gratuit, que sont l'architecte conseil et le paysagiste conseil de la Direction Départementale des Territoires et du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE).

La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 10% par rapport au terrain naturel.

Pour les bâtiments d'activité :

Les constructions (toiture, couverture, façade, menuiserie) doivent garantir la meilleure insertion possible du bâtiment dans les paysages environnants.

Dans le secteur 1AU :

- La toiture doit s'apparenter à la teinte et aux matériaux relevés sur les toitures traditionnelles locales.
- Les capteurs solaires se substituent obligatoirement aux matériaux de toiture.
- A l'exception des capteurs solaires, sous réserve de leur intégration, les climatiseurs et pompes à chaleur ne pourront être placés directement sur les façades vues depuis le domaine public.
- Les volets roulants sont admis à condition que les coffrets ne soient pas installés en saillie de façade.
- Le soubassement doit être traité dans la même teinte que le reste de l'habitation, ou en pierres apparentes.
- Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales.

Traitement des abords (clôtures, accompagnement végétal)

Les projets de clôtures sont soumis à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil municipal en séance du 2 avril 2010.

- Les clôtures et éléments d'accompagnement (portails, portillons, etc.) doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer à l'environnement et être de forme simple.
- Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 mètre.
- Les clôtures pleines sont interdites en façade et la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.
- Les blocs techniques rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, devront être intégrés aux clôtures.

Dans les secteurs 2AU et 2AUz :

Non réglementé.

ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le traitement des espaces de stationnement devra tendre à limiter l’imperméabilisation des sols.

Dans les secteurs 2AU et 2AUz :

Non réglementé.

ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues, ou, en cas d’impossibilité, remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies végétales doivent impérativement associer plusieurs essences locales.

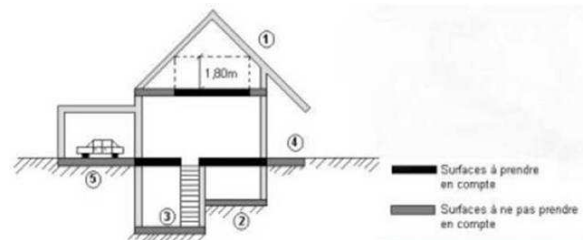
Les équipements techniques, installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

Dans les secteurs 2AU et 2AUz :

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Appliqué à la superficie d’un terrain (unité foncière), le coefficient d’occupation du sol (COS) fixe une surface maximale de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptible d’être utilisée, calculée selon les règles fixées à l’article R. 112-2 du Code de l’urbanisme.

**En secteur 1AU : le COS est de 0,20**

Il n’est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires ou sanitaires ;
- aux équipements d’infrastructure.

Le COS peut être porté à 0,30 lorsque son application à un terrain ne permet pas d’édifier 150m² de SHON minimum.

Il est assorti du versement de la participation selon la réglementation en vigueur.

Bonus de COS autorisés en secteur AU : il peut être porté à 0,30 pour les constructions ou rénovations performantes au plan énergétique, dans le respect des prescriptions réglementaires de la loi Pope de 2005 et des arrêtés du 3 mai 2007.

Dans les secteurs 1AUe, 2AU et 2AUz :

Non réglementé.

Zone N (naturelle et forestière)

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone naturelle, dite zone « N », comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l’existence d’une exploitation forestière, soit de leur caractère d’espaces naturels.

Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées, à la condition qu’elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N « stricte »

Elle correspond aux espaces naturels de forêt, de prairie ou de culture, présentant un intérêt paysager ou écologique.

Objectif : protéger le caractère naturel de ces secteurs.

Déclinaison en secteurs

- **Nh** : *réservé aux parties de la zone naturelle habitée, sous la forme de hameaux et d’écarts.*

Objectif : autoriser l’évolution du bâti existant, à la date d’application du PLU, et les constructions d’annexes nécessaires à ce bâti, ainsi qu’une densification ponctuelle de l’urbanisation, uniquement à l’intérieur des « *périmètres bâtis constitués* ».

- **NI** : *réservé aux parties de la zone naturelle accueillant une activité dédiée aux loisirs et au sport.*

Objectif : préserver les activités en place et autoriser une urbanisation légère du site, nécessaire au fonctionnement ou développement des activités préexistantes, et respectueuse de l’environnement.

Les dispositions des articles du présent chapitre s’appliquent indifféremment à tous les sous-secteurs, sauf mention contraire : les dispositions relatives à un sous-secteur particulier sont précédées de la dénomination du ou des sous-secteur(s) concerné(s).

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS**ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l’exception de celles admises sous conditions particulières à l’article N2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les projets ne pourront être acceptés que dans le cas où les réseaux divers existants affichent une capacité suffisante pour répondre aux nouveaux besoins générés.

Dans l’ensemble des secteurs, sont autorisés :

- Les équipements d’intérêt collectif si la localisation est impérative dans la zone.
- La restauration ou réhabilitation des constructions existantes, légalement implantées à la date d’application du PLU, à condition de ne pas créer de nuisance supplémentaire pour le voisinage.
- La reconstruction à l’identique après sinistre, sans changement de destination, dans les conditions fixées à l’article L. 111-3 du Code de l’urbanisme.

En secteur N :

- Les abris pour animaux sans fondation, clos sur 3 côtés maximum, présentant une emprise au sol inférieure à 20 m² et un aspect compatible avec l’environnement.

En secteur Nh :

- Les constructions à destination d’habitation, d’activités artisanales ou commerciales, non nuisantes, sous réserve d’une capacité suffisante des réseaux divers préexistants.

En secteur NI :

- Les constructions légères de loisirs ou sanitaires, liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur, sous réserve d’une intégration optimale dans leur environnement et d’une moindre artificialisation des sols accueillant le projet.

En secteurs Nh et NI :

- Le changement de destination des constructions existantes, légalement implantées à la date d’application du PLU, sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :
 - l’opération vise à sauvegarder un patrimoine architectural de qualité,
 - le changement de destination ne crée pas de nuisance supplémentaire pour le voisinage,
 - le changement de destination revêt une fonction de logement ou d’activité compatible avec la fonction d’habitat.
- Les annexes (garage, abris de jardin, piscines...) aux constructions existantes, légalement implantées à la date d’application du PLU, dans la limite de deux annexes par construction principale existante et par unité foncière.
- Les extensions des constructions existantes, légalement implantées à la date d’application du PLU, à destination d’habitation ou d’activité, dans la limite la plus favorable de :
 - 30 % au maximum de SHON ;
 - 30 m² d’emprise au sol.

La SHON et l’emprise au sol servant de base de calcul, étant celles déclarées à la date d’application du présent document.

□ Les affouillements, exhaussements, travaux et ouvrages nécessaires aux occupations et utilisations des sols admises, dans la limite maximale d’une hauteur de 2 mètres et d’une superficie de 2 ha.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d’une largeur de 3,50 m minimum, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur les fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès se fera sur celle qui présente le moindre risque ou gêne pour la circulation.

La création d’accès nouveaux sur des routes départementales devra recevoir l’accord préalable du gestionnaire de la voie.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux constructions qu’elles doivent desservir.

Les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l’incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d’eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

En l’absence de réseau collectif, tout mode d’occupation ou d’utilisation du sol à usage d’habitation ou d’activité doit disposer d’un dispositif d’assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

En outre, les terrains doivent répondre aux conditions de superficie fixées à l’article N5.

L’évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel est interdite. Sont également interdits, les rejets d’effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l’unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, le surplus des eaux pluviales recueillies sur le terrain peut y être dirigé par des dispositifs appropriés.

En l’absence de réseau collecteur public 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) sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

4.3 Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n’est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (bornes ou réserves incendie présentant des débits ou volumes suffisants).

4.4 Electricité - téléphone

Toute construction à usage d’habitation ou d’activité doit pouvoir être raccordée au réseau de téléphonie et doit être raccordée au réseau d’électricité.

Les raccordements doivent être enfouis.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l’absence d’un réseau public d’assainissement ou en cas d’impossibilité technique de raccordement au réseau public, les caractéristiques de l’unité foncière doivent permettre la mise en place d’un dispositif d’assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, ainsi qu’à la nature des sols et sous-sols. Un dossier devra dans ce deuxième cas, recevoir préalablement l’autorisation du gestionnaire compétent.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs Nh et NI :

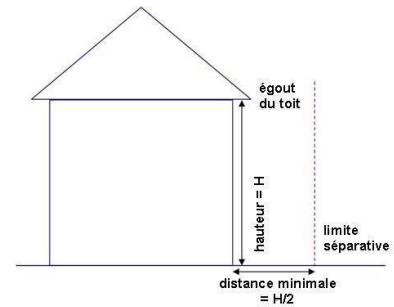
Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des emprises ou des voies, publiques ou privées.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Extension dans la continuité du bâti existant à la date d’application du PLU, et dont l’implantation ne respecte pas le recul imposé ;
- Reconstruction à l’identique d’un bâtiment sinistré, selon les dispositions en vigueur ;
- Lorsque la topographie ou la configuration du terrain ne permet pas l’application de la règle générale ;
- Les équipements d’intérêt collectif.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de(s) limite(s) séparative(s). Dans ce cas, la distance doit être au moins égale à $H/2$ (H étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée).



Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur ;
- Lorsque la topographie ou la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale ;
- Installations répondant à des objectifs environnementaux (de réduction de la consommation énergétique des bâtiments, procédés utilisant des énergies renouvelables, etc.) ;
- Les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement, et l'égout du toit.

La hauteur des constructions à destination d'habitation et des extensions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 4 mètres.

Des hauteurs différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Lorsque l'égout du toit de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur ;
- Pour les constructions ou installations répondant à des objectifs environnementaux (de réduction de la consommation énergétique des bâtiments, procédés utilisant des énergies renouvelables, etc.).

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent, par leur composition et leur(s) accès, s’adapter au terrain naturel, sans modification(s) importante(s) du relief de celui-ci.

Les constructions doivent revêtir une architecture proche des formes traditionnelles rurales régulièrement édifiée, à l’exception des constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison en bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s’inscrivant dans le cadre d’une Approche Environnementale de l’Urbanisme (AEU).

Il est conseillé aux porteurs de projets, de se rapprocher des structures de conseil gratuit, que sont l’architecte conseil et le paysagiste conseil de la Direction Départementale des Territoires et du Conseil d’Architecture, d’Urbanisme et de l’Environnement (CAUE).

La toiture doit s’apparenter à la teinte et aux matériaux relevés sur les toitures traditionnelles locales.

L’implantation des équipements techniques de toute nature, doit limiter leur perception depuis le domaine public.

Les volets roulants sont admis à condition que les coffrets ne soient pas installés en saillie de façade.

La construction, l’extension ou la réhabilitation de bâtiments d’activité, doivent s’inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s’implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

Traitement des abords (clôtures, accompagnement végétal)

Les projets de clôtures sont soumis à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil municipal en séance du 2 avril 2010.

- Les clôtures et éléments d’accompagnement (portails, portillons, etc.) doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s’intégrer à l’environnement et être de forme simple.
- La hauteur des murs pleins est limitée à 0,60 mètre.
- Les blocs techniques rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, devront être intégrés aux clôtures.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le traitement des espaces de stationnement devra tendre à limiter l’imperméabilisation des sols.

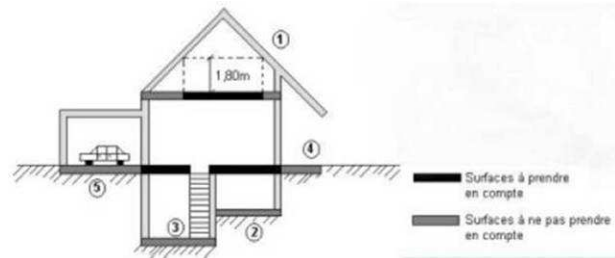
ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies végétales doivent impérativement associer plusieurs essences locales.

Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE N14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Appliqué à la superficie d’un terrain (unité foncière), le coefficient d’occupation du sol (COS) fixe une surface maximale de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptible d’être utilisée, calculée selon les règles fixées à l’article R. 112-2 du Code de l’urbanisme.



En secteur NI : le COS est de 0,20

En secteurs Nh : le COS est de 0,15

Bonus de COS autorisés :

- il peut être porté à 0,40 pour des constructions d’intérêt collectif,
- il peut être porté à 0,20 pour les constructions ou rénovations performantes au plan énergétique, dans le respect des prescriptions réglementaires de la loi Pope de 2005 et des arrêtés du 3 mai 2007.

Zone A (agricole)

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole, dite zone « A », comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En dehors des constructions agricoles¹, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, y sont autorisées.

Déclinaison de la zone en secteur :

- **Ax** : secteur qui couvre des exploitations actives à la date d’application du PLU, et possédant des bâtiments agricoles de qualité, représentatifs du patrimoine rural, dont le changement de destination pourra être autorisé sous conditions.

Les dispositions des articles du présent chapitre s’appliquent indifféremment à tous les sous-secteurs, sauf mention contraire : les dispositions relatives à un sous-secteur particulier sont précédées de la dénomination du ou des sous-secteur(s) concerné(s).

¹ On entend par constructions nécessaires à l’exploitation agricole : les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations, les bâtiments nécessaires à l’activité agricole et à l’élevage, les constructions d’habitations nécessaires à l’exploitation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions, installations et travaux de toute nature non liés à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations des sols admises sont soumises au respect des règles édictées dans le règlement sanitaire départemental.

Dans l'ensemble de la zone et du secteur, les projets ne pourront être acceptés que dans le cas où les réseaux divers préexistants affichent une capacité suffisante pour répondre aux nouveaux besoins générés.

Les renforcements éventuels de réseaux nécessités par un projet qui ne pourrait, pour des raisons techniques dûment justifiées, s'implanter dans un autre lieu, sont à la charge du pétitionnaire.

Les constructions, restaurations, extensions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole (hangar, stabulation, fumières, local phytosanitaires, superstructures agricoles, etc.).

Les constructions, reconstructions, restaurations, extensions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration, réseaux de distribution, éolienne, antenne de communication, château d'eau, etc.).

Les constructions à destination d'habitation, liées à l'activité agricole existante, ainsi que les restaurations (chef d'exploitation ou associés exploitants), à proximité du siège d'exploitation préexistant (100 mètres maximum), sauf contrainte technique ou sanitaire.

Les constructions, restaurations et installations liées au prolongement de l'activité agricole, et concernant la transformation et/ou la commercialisation des produits issus de l'exploitation agricole.

La reconstruction à l'identique, sans changement de destination, dans les conditions fixées à l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme.

Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

La mise en place d'installations au titre des énergies renouvelables sur les constructions agricoles et les constructions à destination d'habitation (capteurs solaires, etc.).

Les carrières, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour l'environnement, pour les exploitations agricoles et qu'elles soient desservies par une voirie adaptée à l'activité.

En secteur Ax, est de plus admis :

Le changement de destination des bâtiments existants s'il ne compromet pas l'activité agricole.

Les activités touristiques (gîte, chambre d'hôte, accueil à la ferme, ferme découverte, etc.) liées à l'exploitation agricole sont uniquement autorisées dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment déjà existant.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE****3.1 Accès**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès se fera sur celle qui présente le moindre risque ou gêne pour la circulation.

La création d’accès nouveaux sur des routes départementales devra recevoir l’accord préalable du gestionnaire de la voie.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu’elles auront à supporter ou aux constructions qu’elles devront desservir.

Les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l’incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d’eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement**4.2.1 Eaux usées**

En l’absence de réseau collectif, tout mode d’occupation ou d’utilisation du sol à usage d’habitation ou d’activité doit disposer d’un dispositif d’assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

En outre, les terrains doivent répondre aux conditions de superficie fixées à l’article A5.

L’évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, égouts pluviaux, cours d’eau) est interdite.

Sont également interdits, les rejets d’effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l’unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, le surplus des eaux pluviales recueillies sur le terrain, peut y être dirigé par des dispositifs appropriés.

En l’absence de réseau collecteur public 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) sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

4.3 Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n’est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (bornes ou réserves incendie présentant des débits ou volumes suffisants).

4.4 Electricité - téléphone

Toute construction à usage d’habitation ou d’activité doit pouvoir être raccordée au réseau de téléphonie et doit être raccordée au réseau d’électricité.
Les raccordements doivent être enfouis.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des emprises ou des voies, publiques ou privées, hors départementales (pour lesquelles le gestionnaire de voirie doit être consulté).

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Extension dans la continuité du bâti existant à la date d’application du PLU, et dont l’implantation ne respecte pas le recul imposé ;
- Lorsque la topographie ou la configuration du terrain ne permet pas l’application de la règle générale ;
- Les équipements d’intérêt collectif.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de(s) limite(s) séparative(s), en comptant une distance au moins égale à H/2 (H étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l’égout du toit de la construction envisagée).

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Extension dans la continuité du bâti existant à la date d’application du PLU, et dont l’implantation ne respecte pas le recul imposé ;
- Lorsque la topographie ou la configuration du terrain ne permet pas l’application de la règle générale ;
- Les équipements d’intérêt collectif.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement entre le point le plus bas du terrain d’assiette de la construction avant terrassement, et l’égout du toit.

La hauteur des constructions à destination d’habitation est limitée à 6 mètres à l’égout du toit.

Des hauteurs différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ;
- Lorsque l’égout du toit de la nouvelle construction s’aligne sur celui d’une construction voisine de plus grande hauteur ;
- Pour les constructions ou installations répondant à des objectifs environnementaux (de réduction de la consommation énergétique des bâtiments, d’installation de procédés utilisant des énergies renouvelables, etc.).

Pour les constructions à usage d’activité agricole hors habitation, la hauteur des constructions n’est pas réglementée. Elle doit cependant être conforme à la destination souhaitée et permettre une bonne insertion du bâtiment ou de l’équipement dans le milieu environnant.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L’implantation, l’architecture, les dimensions et l’aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent, par leur composition et leur(s) accès, s’adapter au terrain naturel, sans modification(s) importante(s) du relief de celui-ci.

Les constructions doivent revêtir une architecture proche des formes traditionnelles rurales régulièrement édifiée, à l’exception des constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison en bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s’inscrivant dans le cadre d’une Approche Environnementale de l’Urbanisme (AEU).

Il est conseillé aux porteurs de projets, de se rapprocher des structures de conseil gratuit, que sont l’architecte conseil et le paysagiste conseil de la Direction Départementale des Territoires et du Conseil d’Architecture, d’Urbanisme et de l’Environnement (CAUE).

La couleur des matériaux de toiture doit s’apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales.

L’implantation des équipements techniques de toute nature, doit limiter leur perception depuis le domaine public.

Les volets roulants sont admis à condition que les coffrets ne soient pas installés en saillie de façade.

Pour les bâtiments d’activité agricole :

La construction, l’extension ou la réhabilitation de bâtiments d’activité, doivent s’inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s’implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

Les constructions (toiture, couverture, façade, menuiserie) doivent être de tons mats afin de garantir la meilleure insertion possible du bâtiment dans les paysages environnants.

Traitement des abords (clôtures, accompagnement végétal)

Les projets de clôtures sont soumis à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil municipal en séance du 2 avril 2010.

- Les clôtures et éléments d’accompagnement (portails, portillons, etc.) doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s’intégrer à l’environnement et être de forme simple.
- La hauteur des murs pleins est limitée à 0,60 mètre.
- Les blocs techniques rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, devront être intégrés aux clôtures.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le traitement des espaces de stationnement devra tendre à limiter l’imperméabilisation des sols.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies végétales doivent impérativement associer plusieurs essences locales.

Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

Intégration paysagère des bâtiments agricoles

Les volumes des bâtiments agricoles doivent être intégrés par le biais de plantations nouvelles associant plusieurs essences ou par la préservation d’éléments plantés préexistants, afin de diminuer l’impact visuel du projet dans le paysage.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE A14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.