Reglement Écrit

PLU approuvé le 10 avril 2013
Modification n°1 approuvée le 24 janvier 2014

Commune de Branderion

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2014,

Le Maire,
Hubert DE LAGENESTE

Mairie de Branderion 56 (Morbihan)

Lorient Agglomération Pôle AET

Branderion

SOMMAIRE

		Page
TITRE I	**DISPOSITIONS GENERALES**	**3**
TITRE II	**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**	**17**
Chapitre I	Règlement applicable aux zones Ua	19
Chapitre II	Règlement applicable aux zones Ub	29
Chapitre III	Règlement applicable aux zones Ui	41
TITRE III	**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**	**47**
Chapitre I	Règlement applicable aux zones 1 AU	49
TITRE IV	**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**	**65**
Chapitre I	Règlement applicable aux zones A	67
Chapitre II	Règlement applicable aux zones Ah	79
Chapitre III	Règlement applicable aux zones Ar	87
TITRE V	**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**	**93**
Chapitre I	Règlement applicable aux zones N	95
Chapitre II	Règlement applicable aux zones Nh	105
Chapitre III	Règlement applicable aux zones Nr	113
ANNEXE		**119**
Annexe 1	Règles relatives au calcul des places de stationnement	121

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Brandérion.

1. PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles :

⇨ **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 publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

⇨ **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 ;

⇨ **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.

⇨ **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.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

⇨ Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,

⇨ Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,

⇨ Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

⇨ Les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, et la loi du 30 décembre 2006, la loi du 21 avril 2004, la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,

⇨ Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement et à la protection de l'environnement dite « loi Barnier »,

⇨ Les dispositions de la loi « Grenelle » n° 2009-967 du 3 août 2009 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

⇨ Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

⇨ Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

⇨ Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 sur les bruits de voisinage,

⇨ Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,

⇨ Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé.

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

⇨ des zones du Droit de Préemption Urbain,

⇨ des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

⇨ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne approuvé le 26 juillet 1996,

⇨ Le Schéma Directeur et le plan de zonage d'Assainissement Pluvial (SDAP),

⇨ Le zonage d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter.

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c. Les zones agricoles dites « zones A »

⇨ Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

⇨ Sont autorisées les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière* où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

⇨ En outre, sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions* peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions* permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

⇨ La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

⇨ Correspondent à des secteurs de la commune, 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.

⇨ Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions* peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions* permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

4. ADAPTATIONS MINEURES

⇨ En application des dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet **d'aucune dérogation**. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions* avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

⇨ 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 des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

⇨ L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la reconstruction* de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

⇨ L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments,
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible),
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

5. ELEMENTS DE PAYSAGE, PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET HISTORIQUE A PRESERVER au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme

⇨ **Les haies, talus et boisements significatifs repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme** sont identifiés sur l'annexe du règlement graphique du PLU. Tous travaux ayant pour effet de les détruire ou de les modifier (et non soumis à un régime spécifique d'autorisation) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

⇨ **Les éléments bâtis à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme** concernent le patrimoine bâti d'intérêt architectural et les éléments du petit patrimoine identifiés sur l'annexe au règlement graphique. Ces éléments doivent faire l'objet d'une demande de démolir avant toute destruction partielle ou totale, dans les conditions prévues.

6. EMPLACEMENTS RESERVES

⇨ 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 règlement graphique par des croisillons orange et répertoriés par un numéro de référence.

⇨ Le règlement graphique donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

⇨ Les réserves portées au règlement graphique sont soumises aux dispositions des articles L.123-1-5 7°, 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 R.423-1 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.

7. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

⇨ La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

⇨ La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cédex, tél. 02-99-84-59-00)*".

⇨ L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "*Les opérations d'aménagement, de construction*, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations*".

⇨ L'article R111-14 du code de l'urbanisme : "*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*".

⇨ La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "*quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal*".

8. ESPACES BOISES

⇨ Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

⇨ Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique du présent P.L.U.

⇨ Le défrichement est défini comme « une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements. Sont assimilées à un défrichement les opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique. Le défrichement peut être direct : dessouchage, terrassement, … ou indirect : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc… .

⇨ En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction*, d'aménagement ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé afin de les préserver.

⇨ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels au règlement graphique du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

⇨ Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

9. CLOTURES

⇨ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 19 juillet 2012.

⇨ Les hauteurs spécifiées dans l'article 11 règlementant les clôtures ne comprennent pas les murs de soutènement (la fonction du mur de soutènement consiste à contrebuter des terres de remblai, et à s'opposer à leur éboulement).

10. PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble du territoire communal tel que prévu par la délibération du conseil municipal en date du 16 octobre 2007.

11. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié. En cas de reconstruction de bâtiment après sinistre, les possibilités d'occupation du sol pourront atteindre celles existantes avant le sinistre (ou celles résultant de l'application du COS* si cette dernière est supérieure).

12. APPLICATION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT

Dans les zones U et AU du territoire communal, les opérations de constructions* doivent produire au moins 30 % de logement locatif social. La présente règle s'applique aux opérations d'habitat en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements et/ou équivalent de 400 m² de surface de plancher (le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure).

Dans le cas particulier des petites opérations de constructions* en individuelles pures sur lots libres, la règle PLH s'appliquera à partir de 6 lots, un lot sera mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements.

Afin de compléter l'offre de logements locatifs publics, chaque opération doit intégrer une part de logements en accession à coût abordable : le tout (locatif et accession) doit représenter 50 % de l'ensemble des logements de l'opération. Cette obligation concerne toute opération de 30 logements et plus ou 2500 m² de surface de plancher, et les lotissements de 20 lots et plus.

Le coût encadré et le coût abordable seront définis par délibération du conseil communautaire de Lorient Agglomération chaque année.

13. LEXIQUE

Les définitions ci-dessous permettent la clarification de certains termes afin de faciliter l'application des règles définies dans les différents articles du présent règlement écrit.

⇨ **Alignement**

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

⇨ **Annexe**

Construction* de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction* principale, accolée à celle-ci, sans communication entre les deux bâtiments.

⇨ **Arbre de haute tige** (article 13)

Arbres qui peuvent atteindre une hauteur de plus de 3 mètres en condition normale de pousse.

⇨ **Coefficient d'emprise au sol (CES)** (article 9)

Rapport entre l'emprise au sol de l'ensemble des constructions* bâties ou à bâtir, hors volumes en sous-sol, et la superficie totale de l'unité foncière*.

L'emprise au sol **(article R.420-1 du code de l'urbanisme)** est la projection verticale du volume de la construction* au sol, tous débords et surplombs inclus.

⇨ **Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** (article 14)

Rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

⇨ **Construction**

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction* doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

⇨ **Dépendance**

Construction* de faible emprise (inférieure à 40 m²) ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction* principale à usage d'habitation, réalisée sur le même terrain mais implantée à l'écart de la construction* principale (garage, carport, abris de jardin*, piscine, …).

Sont considérées comme des dépendances (pour les maisons individuelles uniquement) mais désignées sous le terme générique « abris de jardin* » dans le présent règlement écrit : les constructions* de faible taille, démontables et accessoires à une construction* principale telles que : les serres de jardinages, les abris-bois, les abris de jardin*s préfabriqués, les petites constructions* à usage de stockage, les abris-vélos (ou poubelles), etc.

⇨ **Destination des constructions (article R. 123-9 du code de l'urbanisme)**

Habitation : Il s'agit de toutes les catégories de logements y compris les logements de fonctions*.

Hébergement hôtelier : Il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).

Bureaux : Il s'agit des locaux d'activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, activités de « services », non accessibles pour une clientèle nombreuse (profession libérale, vente par correspondance, démarchage téléphonique …)

Commerce : Il s'agit des activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service et accessible par une clientèle nombreuse (agence de voyage, banques, assurances, restaurants…)

Artisanat : Il s'agit de l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercée par un artisan inscrit à la Chambre des Métiers

Industrie : Il s'agit de l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital, inscrites à la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Exploitation agricole ou forestière

Entrepôt : Il s'agit de bâtiments ou hangars où sont stockées des marchandises et /ou du matériels. Au-delà de 20% de la surface de plancher affectés au stockage, cette surface de plancher sera considérée comme une destination d'entrepôt. En-dessous, ces surfaces auront la même destination que l'activité à laquelle la fonction de stockage est rattachée.

Equipements publics ou d'intérêts collectifs :

Il s'agit de construction* ou d'installation assurant un service d'intérêt général (public ou privé) destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. On distingue deux types d'équipement collectif :

- les équipements d'infrastructures : réseaux (poste de relevage, infrastructures liées au haut débit …), voiries et stationnements, équipement de production d'énergie (transformateur EDF…),

- les équipements de superstructures : bâtiment à usage collectif, administratifs, scolaires, sanitaires, culturels, sportifs, …).

⇨ **Eléments architecturaux**

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades* et des toitures, tels que les corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie …

⇨ **Eléments techniques**

Sont considérés comme éléments techniques, les ouvrages de toitures tel que les cheminées, les conduits de fumées, les cages d'ascenseurs, les groupes réfrigérants, les climatiseurs, etc…

⇨ **Emprise publique** (article 6)

Ensemble des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies* publiques : aires de stationnement, places publiques, jardins et parcs publics, emprises ferroviaires, lignes de bus, métro ou tramways, enceintes pénitentiaires, bâtiments universitaires, cours d'eaux, canaux … .

⇨ **Espace vert** (article 13)

Surface de l'unité foncière* faisant l'objet de plantations et d'engazonnement.

⇨ **Extension**

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

⇨ **Façade**

Chacune des élévations extérieures d'un bâtiment présentant une importance fonctionnelle ou décorative (façade principale, postérieure, latérale (ou pignon) ; sur rue, sur cour, sur jardin). La façade principale correspond à la façade présentant l'entrée piétonne principale au logement.

Le nu est le plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur ce nu. Il sert de référence au calcul du retrait* des constructions* par rapport à un alignement* ou des limites de propriétés*.

⇨ **Hauteur maximale des constructions** (article 10)

Il s'agit de la différence d'altitude maximale admise en tout point de la construction* et de sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Les éléments architecturaux*, les lucarnes et les éléments techniques*(voir les définitions ci-dessus) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

⇨ **Hauteur à l'égout du toit** (article 10)

Il s'agit de déterminer la hauteur de la construction*, prise à l'égout de toiture (c'est-à-dire au niveau de l'élément permettant l'écoulement des eaux pluviales).

⇨ **Hauteur au faitage** (article 10)

Il s'agit de déterminer la hauteur de la construction*, prise au faîtage (c'est-à-dire à la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivants des pentes opposées). Ainsi, les constructions* présentant une toiture à une pente, arrondies ou en pointe de diamants n'ayant pas de faîtage (au sens de la définition du présent règlement) ne peuvent être autorisées, exceptées pour les lucarnes dont l'architecture devra être en cohérence avec la construction*.

⇨ **Hauteur à l'acrotère** (article 10)

Il s'agit de déterminer la hauteur des constructions* au sommet de l'acrotère pour les constructions* avec toitures-terrasses ou à faible pente (c'est-à-dire à l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie). Sont considérées comme toiture à faible pente, les toitures présentant une pente inférieure à 15°.

⇨ **Limites séparatives** (article 7)

Les limites séparatives d'un terrain sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie (publique ou privée). On distingue deux types de limites séparatives :

- Limites latérales: limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique*.

- Limite de fonds de parcelles : limites qui n'ont aucun contact avec une voie (publique ou privée) ou une emprise publique*.

Pour les parcelles en forme de « drapeaux » (c.a.d ayant aucun alignement* sur voie en dehors de leur l'accès) et les constructions* de second rang, l'implantation des constructions* sera autorisée uniquement au regard des règles de l'article 7.

⇨ **Locaux accessoires**

Locaux qui peuvent être contigus ou situés à l'intérieur d'une construction* principale mais qui, dans les faits, n'ont pas la même destination que le bâtiment principal (lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, atelier d'artisanat situé dans une habitation, …).

⇨ **Local de permanence**

Un local de permanence est un local accessoire* destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités économiques autorisées dans la zone considérée.

⇨ **Logement de fonction**

Il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

⇨ **Opérations d'aménagement d'ensemble*** (articles 1 et 2)

Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble, les zones d'aménagement concertées, les lotissements soumis de plus de 5 lots, les permis groupés valant ou non division.

⇨ **Ouvrages spécifiques exceptionnels** (articles 1 et 2)

Sont considérés comme ouvrages spécifiques exceptionnels, les clochers, les mats, les pylônes, les antennes-relais, les silos et les éoliennes.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol*, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation des ouvrages spécifiques exceptionnels, dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

⇨ **Unité foncière**

Tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou par un espace boisé classé.

⇨ **Retrait** (articles 6 et 7)

Distance entre une construction* et une limite de propriété (alignement* ou limite séparative*). Le retrait* est mesuré à partir du nu de la façade* concernée. Ne sont pas pris en compte, les auvents, portique, avancées de toiture, balcons, éléments architecturaux*, éléments techniques, etc …

⇨ **Terrain naturel** (article 10)

Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

⇨ **Voie** (article 6)

Est considérée comme une voie pour l'article 6 de chaque zone, toutes voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux deux roues et les cheminements piétons) ouvertes à la circulation publique (y compris les voies des lotissements privés et les chemins ruraux) et qui comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

⇨ **Volume principal / volume secondaire**

Le volume principal correspond au corps le plus important de la construction* : il s'agit d'un volume plus haut et plus long que les volumes secondaires, comportant ou non une toiture à pente.

Les volumes secondaires sont greffés au volume principal. Ils s'articuleront soit dans le prolongement de celui-ci, soit orthogonalement aux façades*. Ces volumes secondaires peuvent comporter des toitures à une ou deux pans ou une toiture-terrasse.

⇨ **Vues** (article 7)

Sont considérés comme une vue, toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine. Pour l'application de l'article 7 de chaque zone, seules les vues sur les façades* de la construction* concernée par le projet sont prises en compte. Les vues issues d'ouverture en toiture ne sont pas concernées par l'application de l'article 7 de chaque zone.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

Les termes suivis d'un astérisque (*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 13 des dispositions générales. Les projets devront intégrés ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend les secteurs :

⇨ **Ua** qui correspond au secteur du centre-bourg,

⇨ **Ua 1** qui correspond au futur quartier de La Chapelle, qui sera réalisé sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble* afin de densifier le centre-bourg (orientation d'aménagement et de programmation n°1 du PLU).

En secteur Ua1, l'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et l'orientation d'aménagement et de programmation n°1. Les informations écrites ou graphiques contenues dans l'orientation d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement écrit viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

⇨ L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions* destinées à les abriter,

⇨ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

⇨ L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

⇨ Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),

⇨ La construction de dépendances* avant la réalisation de la construction principale,

⇨ Plusieurs abris de jardin* sur une même unité foncière*. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, cette disposition s'applique à chaque lot,

⇨ Les ouvrages spécifiques exceptionnels*, à l'exception des clochers,

⇨ La démolition des éléments du paysage et du patrimoine à préserver au titre du L. 123-1-5-7°, identifiés sur l'annexe du règlement graphique,

⇨ Le changement de destination en habitation* des rez-de-chaussée commerciaux repérés au règlement graphique comme « commerce à préserver ».

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions* les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

En secteur Ua 1 :

⇨ Les constructions* et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble* compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement et dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
Les constructions* ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions* à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective tel que prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°1).
- Les constructions* de commerces et services,
- les équipements d'intérêt collectif*.

⇨ Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent porter sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte (voirie et réseaux), compatible avec le phasage définit dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Elles doivent permettre la poursuite de l'urbanisation du secteur considéré.

⇨ Les opérations d'aménagement d'ensemble* devront comporter 30 % de logements locatifs sociaux et avoir une densité de 40 logements à l'hectare minimum.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I- Voirie

⇨ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

⇨ Les voies* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

⇨ Les voies* nouvelles devront avoir une largeur minimale, sans obstacle infranchissable de 3.50 mètres et intégrer un espace pour les cycles (pistes cyclables ou voie partagée).

II- Accès

⇨ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie* publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

⇨ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies* publiques, l'accès à la propriété est effectué par la voie qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation publique.

⇨ Un seul accès pour les véhicules, d'une largeur de 4 mètres maximum, est autorisé par propriété. Toutefois, lorsque l'unité foncière* comporte plus de 8 places de stationnement aménagées, deux accès pourront être crées ou un accès de 6 mètres de large.

⇨ En cas d'opération d'aménagement d'ensemble*, plusieurs accès pourront être utilisés à condition qu'ils soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

⇨ Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'ils soient ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protections devront être prises afin d'éviter la disparition du talus.

⇨ La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres pris à partir de la limite de l'emprise de la voie et 15 % au-delà.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

⇨ Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

⇨ En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions* nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

⇨ Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être

rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.

⇨ Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides …), un prétraitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.

⇨ En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

⇨ Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent privilégier le rejet des eaux pluviales en milieu naturel direct (noues, fossés, chaussées drainantes…) et le stockage à la parcelle (pour l'habitat individuel) par un puisard avant rejet au collecteur et la récupération des eaux de toiture (cuves,…).

⇨ Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être paysagés et intégrés dans l'environnement existant. Ils devront être conçus de manière à être accessibles à pied (profondeur maximale de 0.80 mètre pour les bassins et noues de rétention et de 0.50 mètre pour les fossés).

IV. Déchets

⇨ Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction*, excepté pour les maisons individuelles, pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.

⇨ Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

⇨ Les opérations de groupement d'habitations ou de lotissement doivent prévoir des aires de présentation non closes (points verts) correctement dimensionnées pour l'accueil des conteneurs lors des jours de collecte.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les règles suivantes sont applicables aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et ne s'appliquent pas pour les constructions implantées sur une parcelle de « second rang ».

<u>En secteur Ua</u> :

⇨ Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques. L'implantation dans le prolongement des constructions* existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

⇨ Cependant, la construction en retrait* peut être autorisée, sous réserve que 50 % de la façade* principale soit implantée à la limite de l'emprise des voies et que la continuité en

limite de voie soit assurée par une clôture assurant l'intégration du bâti avec les constructions* existantes, dans le respect la typologie urbaine existante.

<u>En secteur Ua 1</u> :

⇨ Sauf indications contraires de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1, la façade* principale de la construction (ou à défaut un pignon) doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 1,50 mètre de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

⇨ Toutefois, un retrait* plus important peut être autorisé afin de favoriser l'ensoleillement des constructions, sous réserve de préserver une unité d'aspect et une cohérence urbaine et architecturale.

<u>Implantation des dépendances*</u> (pour tous les secteurs) :

⇨ Les dépendances peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

⇨ Les abris de jardin* doivent être implantées avec un retrait* minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

<u>Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas</u> :

⇨ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction,

⇨ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

<u>En tous secteurs</u> :

⇨ L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

⇨ Les constructions peuvent être implantées en limite de fond de propriété, sous réserve de respecter la hauteur maximale* définie à l'article Ua 10. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites de fonds de propriété*, les constructions doivent s'implanter avec un retrait* minimal de 3 mètres.

<u>En secteur Ua 1 :</u>

⇨ Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale* à l'autre.
Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites latérales* à condition que la continuité du bâti en bordure de voie* soit assurée par une clôture assurant l'intégration du bâti avec les constructions existantes, dans le respect la typologie urbaine existante.

⇨ Les extensions* peuvent ne jouxter qu'une des deux limites latérales*. Dans ce cas, elles doivent être implantées avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).

En secteur Ua 1 :

⇨ Les constructions doivent jouxter au moins une des deux limites latérales*. Dans ce cas, elles doivent être implantées avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).

⇨ Les extensions* peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).

⇨ Dans les opérations d'aménagement d'ensemble* ces dispositions s'appliquent à chaque lot.

Implantation des dépendances*(pour tous les secteurs) :

Les dépendances doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1,20 mètre de celle-ci. Lorsqu'elles sont implantées en retrait*, une haie végétale devra être prévue entre la construction* et la limite séparative.

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

⇨ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction,

⇨ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En secteur Ua 1, la façade* sud des constructions* doit respecter un retrait* par rapport aux autres constructions* égal à sa hauteur à l'égout du toit* ou à l'acrotère*.
Cette disposition s'applique aux constructions* non jointives et ne concernent pas les extensions*, les annexes* et les dépendances*.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

⇨ L'emprise au sol des abris de jardin* est limitée à 9 m².

⇨ Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

⇨ Lorsque la construction est implantée en limite de voie, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement* ou à défaut par rapport au niveau de la chaussée.

⇨ Pour toute autre implantation, la hauteur est déterminée en tout point par rapport au terrain naturel* situé sous l'emprise de la construction.

⇨ La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture* et au faîtage*
- à l'acrotère* (constructions couvertes en toiture-terrasse ou faible pente)

⇨ Elle est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE*	ACROTERE
Ua	9 m	13 m	4 m
Ua1	10 m	14 m	6 m

⇨ Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

⇨ La hauteur maximale des constructions implantées en limites de fond de propriété est limitée à 3 mètres, à l'égout ou à l'acrotère*, et doivent s'inscrire dans un gabarit maximum de 45°.

⇨ La hauteur maximale des abris de jardin* est limitée à 2.50 mètres au point le plus haut.

⇨ La hauteur maximale des dépendances* est limitée à 3 mètres à l'égout du toit* et à 4 mètres à l'acrotère*.

⇨ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel* (avant terrassement) sous l'emprise de la construction. Les extensions* ne sont pas soumises à cette règle.

⇨ La hauteur maximale* des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

I. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage ou du patrimoine identifié par le présent P.L.U. (à l'annexe au règlement graphique) au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues* par le code de l'urbanisme.

II. Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

⇨ **Toitures** :

- A l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées avec un matériau ayant un aspect similaire à l'ardoise ou une teinte similaire. Les toitures de forme arrondie, en pointe de diamant ou à une pente (supérieure à 15°) sont interdites, excepté en cas d'extension de construction existante ou de volumes secondaires*.

- Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture. Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade (alignement, symétrie, …).

- En secteur Ua 1, les constructions situées en face de la Chapelle Sainte-Anne devront obligatoirement être à deux pans.

⇨ **Matériaux** :

- Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, brique, creuses, carreaux de plâtre, etc.… doivent être recouverts. Les constructions en tôle ou en plaques de béton sont interdites. Cependant, le bardage métallique est autorisé de manière ponctuelle.

- Les bardages de pignons* de couleur sombre sont interdits.

- L'aspect des façades* doit tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades* seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

III. Clôtures

⇨ Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes. Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- Un mur d'une hauteur maximale* de 1 mètre, éventuellement surmonté de lisses ajourées ou d'un système à claire-voie (présentant au moins un tiers de vide). La hauteur globale de la clôture ne pourra excéder 1, 50 mètre (portail et portillon compris).

- Un talus planté, empierré ou non,

- Une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage de 1.50 mètre. Le grillage sera noyé dans la végétation ou posé l'intérieur de la propriété.

Toutefois, lorsque la clôture sur voie permet d'assurer la continuité architecturale de la construction, elle pourra avoir une hauteur maximale* de 2 mètres et respecter le caractère architectural de la construction.

⇨ Les clôtures édifiées sur les limites séparatives* peuvent atteindre une hauteur maximale* de 2 mètres.

⇨ Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quelque soit leur emplacement :

- le grillage seul,
- le mur non enduit ou peint,
- les toiles, les films plastiques et les brandes,
- les palplanches et les plaques de béton.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

⇨ Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré en dehors des voies* publiques.

⇨ Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

⇨ En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

⇨ L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

⇨ Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainants (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers …).

⇨ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* pour 4 places.

ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

<u>Dans tous les secteurs</u> :

⇨ Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

⇨ Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, excepté en cas d'application des dispositions de l'article Ua 3.

⇨ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

⇨ Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

⇨ En secteur Ua uniquement, 10 % minimum de l'unité foncière* devra être aménagée en espaces verts*, excepté pour les terrains de moins de 200 m².

<u>En secteur Ua 1</u> :

⇨ Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (par exemple les aires de jeux, les espaces verts*, les cheminements piétons … excepté la voirie et les stationnements) représentant 15 % minimum de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Leur positionnement devra être compatible avec les orientations d'aménagement.

⇨ Les espaces verts* doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être **groupés d'un seul tenant**, et dans la mesure du possible être visibles des voies* existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- soit **composer une trame verte** qui participe à la végétalisation des abords des voies* avec une largeur minimale de deux mètres, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétons / vélos traversant l'opération pour se raccorder sur les voies* publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- soit **utiliser les deux aménagements** précédents en complément l'un de l'autre.

⇨ Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales (noues, bassins à sec végétalisés...) peuvent être comptés comme espaces verts*, à condition de répondre aux conditions ci-dessus et d'être accessibles en permanence.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

Les termes suivis d'un astérisque (*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 13 des dispositions générales. Les projets devront intégrés ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

⇨ **Ub** qui comprend l'ensemble des constructions situées en extension du bourg, sous forme de lotissement pavillonnaire,

⇨ **Ub 1** qui correspond au futur quartier de la Scierie, qui sera réalisé sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de permettre la transition entre le bourg et les extensions pavillonnaires récentes (orientation d'aménagement et de programmation n°2 du PLU),

⇨ **Ub 2** qui correspond à la partie nord du futur quartier des Ecoles, qui sera réalisé sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de marquer la fin de l'urbanisation sud du centre-bourg (orientation d'aménagement et de programmation n°3 du PLU),

⇨ **Ube** qui correspond aux équipements sportifs et de loisirs du bourg.

Pour les secteurs Ub1 et Ub2, l'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans l'orientation d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement écrit viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<u>Dans tous les secteurs :</u>

⇨ L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions* destinées à les abriter,

⇨ La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes,

⇨ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

⇨ Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,

⇨ Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,

⇨ L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

⇨ Les habitations légères de loisirs,

⇨ La construction de dépendances* avant la réalisation de la construction principale,

⇨ Plusieurs abris de jardin* sur une même unité foncière*. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, cette disposition s'applique à chaque lot,

⇨ Les ouvrages spécifiques exceptionnels*,

⇨ La démolition des éléments du paysage et du patrimoine à préserver au titre du L. 123-1-5-7°, identifiés sur l'annexe du règlement graphique.

En secteur Ube :

Toutes les constructions* et installations autres que celles visées à l'article Ub 2

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

⇨ L'extension et la transformation d'activités à nuisances ou de constructions* les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

⇨ Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances* et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

⇨ Les constructions* et aménagements dans la marge de recul de 35 mètres par rapport aux cours d'eau sous réserve qu'ils soient prévus des mesures afin de limiter l'écoulement des eaux pluviales vers le cours d'eau.

En secteurs Ub 1 et Ub 2 :

⇨ Les constructions* et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble* compatible soit avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 en Ub 1, soit avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 en Ub 2 et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement et dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

⇨ Les constructions* ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions* à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective tel que prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 en Ub 1 ou n°3 en Ub 2).
- Les constructions* de commerces et services,
- Les équipements d'intérêt collectif*.

⇨ Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent porter sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte (voirie et réseaux), compatible avec le phasage définit dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Elles doivent permettre la poursuite de l'urbanisation du secteur considéré.

⇨ Les opérations d'aménagement d'ensemble* devront comporter 30 % de logements locatifs sociaux minimum et avoir une densité de 35 logements à l'hectare minimum pour l'orientation d'aménagement et de programmation n° 2 et de 30 logements à l'hectare pour l'orientation d'aménagement n°3.

En secteur Ube :

⇨ Les terrains de sports, de loisirs et d'activités de plein air ainsi que les constructions* et installations qui y sont liées,

⇨ Les équipements de superstructures d'intérêt collectif liés aux activités sportives et de loisirs,

⇨ Les constructions* à usage de local de permanence* d'une surface de plancher de 35 m² maximum sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans ce secteur.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

I- Voirie

⇨ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

⇨ Les voies* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

⇨ Les voies* nouvelles devront avoir une largeur minimale, sans obstacle infranchissable de 3.50 mètres et intégrer un espace pour les cycles (pistes cyclables ou voie partagée).

II - Accès

⇨ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

⇨ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies* publiques, l'accès à la propriété est effectué par la voie qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation publique.

⇨ Un seul accès pour les véhicules, d'une largeur de 4 mètres maximum, est autorisé par propriété. Toutefois, lorsque l'unité foncière* comporte plus de 8 places de stationnement aménagées, deux accès pourront être crées ou un accès de 6 mètres de large.

⇨ En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, plusieurs accès pourront être utilisés à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation n° 2 et 3.

⇨ Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'ils soient ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protections devront être prises afin d'éviter la disparition du talus.

⇨ La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder 5% dans les 5 premiers mètres pris à partir de la limite de l'emprise de la voie et 15 % au-delà.

⇨ Aucune opération de constructions* ne peut être desservie, pour les accès véhicule, par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de hallage et de marchepied….

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II- Électricité et téléphone

Pour toute construction* à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III- Assainissement

a) Eaux usées

⇨ Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

⇨ En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

⇨ Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

⇨ Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

⇨ Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux

pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.

⇨ Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides …), un prétraitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.

⇨ En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

⇨ Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent privilégier le rejet des eaux pluviales en milieu naturel direct (noues, fossés, chaussées drainantes…) et le stockage à la parcelle (pour l'habitat individuel) par un puisard avant rejet au collecteur et la récupération des eaux de toiture (cuves,…).

⇨ Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être paysagés et intégrés dans l'environnement existant. Ils devront être conçus de manière à être accessibles à pied (profondeur maximale de 0.80 mètre pour les bassins et noues de rétention et de 0.50 mètre pour les fossés).

IV. Déchets

⇨ Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction*, excepté pour les maisons individuelles, pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.

⇨ Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

⇨ Les opérations de groupement d'habitations ou de lotissement doivent prévoir des aires de présentation non closes (points verts) correctement dimensionnées pour l'accueil des conteneurs lors des jours de collecte.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les règles suivantes sont applicables aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et ne s'appliquent pas pour les constructions implantées sur une parcelle de « second rang ».

<u>En secteur Ub</u> :

⇨ Sauf indications contraires portées au règlement graphique du présent P.L.U., la façade principale de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

⇨ Toutefois, l'implantation de la construction, avec un retrait* différent voire sans retrait*, peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

En secteur Ube :

Les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres des voies publiques ou privées. Elles peuvent être implantées en limite d'emprises publiques.

En secteur Ub 1 :

⇨ Sauf indications contraires de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2, la façade* principale de la construction (ou à défaut un pignon) doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 1.5 mètre de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

⇨ Toutefois, un retrait* plus important peut être autorisé afin de favoriser l'ensoleillement des constructions, sous réserve de préserver une unité d'aspect et une cohérence urbaine et architecturale.

En secteur Ub 2 :

⇨ Sauf indications contraires de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, la façade* principale de la construction (ou à défaut un pignon) doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 1.5 mètre de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

⇨ Toutefois, un retrait* plus important peut être autorisé afin de favoriser l'ensoleillement des constructions, sous réserve de préserver une unité d'aspect et une cohérence urbaine et architecturale.

Implantation des dépendances* (pour tous les secteurs)

⇨ Les dépendances* peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies* (publiques ou privées) et des emprises publiques*.

⇨ Les abris de jardin* doivent être implantées avec un retrait* minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

⇨ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 mètre mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction*,

⇨ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

<u>En tous secteurs</u> :

⇨ L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

⇨ Les constructions peuvent être implantées en limite de fond de propriété, sous réserve de respecter la hauteur maximal définie à l'article Ub 10. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites de fonds de propriété, les constructions doivent s'implanter avec un retrait* minimal de 3 mètres.

<u>En secteur Ub :</u>

⇨ Les constructions doivent jouxter au moins une des deux limites latérales*. Dans ce cas, elles doivent être implantées avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).

⇨ Les extensions* peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).

<u>En secteurs Ub1 et Ub2 :</u>

⇨ Les constructions doivent jouxter au moins une des deux limites latérales*. Dans ce cas, elles doivent être implantées avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).

⇨ Les extensions* peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).

⇨ Dans les opérations d'aménagement d'ensemble* ces dispositions s'appliquent à chaque lot.

<u>En secteur Ube</u> :

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives*, soit avec un retrait* minimale de 3 mètres.

<u>Implantation des dépendances*</u> (pour tous les secteurs)

Les dépendances doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1,20 mètre de celle-ci. Lorsqu'elles sont implantées en retrait*, une haie végétale devra être prévue entre la construction et la limite séparative.

<u>Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas</u> :

⇨ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 mètre mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction,

⇨ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En secteurs Ub 1 et Ub 2, la façade* sud des constructions doit respecter un retrait* par rapport aux autres constructions égal à sa hauteur à l'égout du toit* ou à l'acrotère*.
Cette disposition s'applique aux constructions non jointives et ne concernent pas les extensions*, les annexes* et les dépendances*.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

⇨ L'emprise au sol des abris de jardin* est limitée à 12 m².

⇨ Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

⇨ Lorsque la construction est implantée en limite de voie, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement* ou à défaut par rapport au niveau de la chaussée.

⇨ Pour toute autre implantation, la hauteur est déterminée en tout point par rapport au terrain naturel* situé sous l'emprise de la construction.

⇨ La hauteur maximale* des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture* et au faîtage*
- à l'acrotère* (constructions couvertes en toiture-terrasse ou faible pente)

⇨ Elle est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE*	ACROTERE
Ub	6m	10 m	4 m
Ub 1 et Ub 2	8 m	12 m	6 m

⇨ Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

⇨ La hauteur maximale des constructions implantées en limites de fond de propriété est limitée à 3 mètres, à l'égout* du toit ou à l'acrotère*, et doivent s'inscrire dans un gabarit maximum de 45°.

⇨ La hauteur maximale des abris de jardin* est limitée à 2.50 mètres au point le plus haut.

⇨ La hauteur maximale des dépendances* est limitée à 3 mètres à l'égout du toit* et à 4 mètres à l'acrotère*.

⇨ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel* (avant terrassement) sous l'emprise de la construction. Les extensions* ne sont pas soumises à cette règle.

⇨ La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTION*S* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

I. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. (à l'annexe au règlement graphique) au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

II. Aspect des constructions*

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

⇨ **Toitures** :

- A l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées avec un matériau ayant un aspect similaire à l'ardoise ou une teinte similaire. Les toitures de forme arrondie, en pointe de diamant ou à une pente (supérieure à 15°) sont interdites, excepté en cas d'extension de construction existante ou de volumes secondaires*.

- Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture. Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade (alignement, symétrie, …).

⇨ **Matériaux** :

- Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, brique, creuses, carreaux de plâtre, etc.… doivent être recouverts. Les constructions en tôle ou en plaques de béton sont interdites. Cependant, le bardage métallique est autorisé de manière ponctuelle.

- Les bardages de pignons de couleur sombre sont interdits.

- L'aspect des façades* doit tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades* seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

III. Clôtures

⇨ Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes. Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- Un mur d'une hauteur maximale* de 1 mètre, éventuellement surmonté de lisses ajourées ou d'un système à claire-voie (présentant au moins un tiers de vide). La hauteur globale de la clôture ne pourra excéder 1, 50 mètre (portail et portillon compris).

- Un talus planté, empierré ou non.

- Une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage de 1.50 mètre. Le grillage sera noyé dans la végétation ou posé l'intérieur de la propriété.

⇨ Les clôtures édifiées sur les limites séparatives* peuvent atteindre une hauteur maximale* de 2 mètres.

⇨ Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quelque soit leur emplacement :

- le grillage seul,
- le mur non enduit ou peint,
- les toiles, les films plastiques et les brandes,
- les palplanches et les plaques de béton.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

⇨ Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré en dehors des voies* publiques.

⇨ Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

⇨ En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

⇨ L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

⇨ Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainants (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers …).

⇨ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* pour 4 places.

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

⇨ Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

⇨ Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, excepté en cas d'application des dispositions de l'article Ub 3.

⇨ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

⇨ Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

⇨ En secteur Ub uniquement, 10 % minimum de l'unité foncière* devra être aménagée en espaces verts*.

<u>En secteurs Ub 1 et Ub 2</u> :

⇨ Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (par exemple les aires de jeux, les espaces verts*, les cheminements piétons … excepté la voirie et les stationnements) représentant 15 % minimum de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Leur positionnement devra être compatible avec les orientations d'aménagement.

⇨ Les espaces verts* doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être **groupés d'un seul tenant**, et dans la mesure du possible être visibles des voies* existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- soit **composer une trame verte** qui participe à la végétalisation des abords des voies* avec une largeur minimale de deux mètres, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétons / vélos traversant l'opération pour se raccorder sur les voies* publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- soit **utiliser les deux aménagements** précédents en complément l'un de l'autre.

⇨ Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales (noues, bassins à sec végétalisés...) peuvent être comptés comme espaces verts*, à condition de répondre aux conditions ci-dessus et d'être accessibles en permanence.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

⇨ Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

⇨ Toutefois, lorsque la parcelle n'est pas raccordée au réseau public d'assainissement, le coefficient d'occupation des sols est limité à 0.30.

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

Les termes suivis d'un astérisque (*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 13 des dispositions générales. Les projets devront intégrés ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle correspond à l'emprise de la zone artisanale communale actuelle.

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

⇨ Les constructions* à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,

⇨ Les constructions* à usage de commerce,

⇨ La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

⇨ Les résidences mobiles de loisirs,

⇨ Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

⇨ Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,

⇨ L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,

⇨ Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,

⇨ Les constructions* destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

⇨ Les logements de fonction*,

⇨ Les comblements, affouillements, exhaussements, constructions* nouvelles, extensions* des constructions* existantes, installations et travaux divers dans la marge de protection de 35 mètres située de part et d'autre des cours d'eau représentés au règlement graphique,

⇨ La destruction des éléments du paysage à préserver au titre du L. 123-1-5-7°, identifiés sur l'annexe du règlement graphique.

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

⇨ Un local de permanence* (locaux accessoires*) destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'il soit intégré dans le bâtiment principal d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m²,

⇨ Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

I- Voirie

⇨ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

⇨ Les voies* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II- Accès

⇨ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

⇨ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront effectués prioritairement par la voie de desserte interne à la zone artisanale, exceptée pour les parcelles desservies par une voie d'une dimension insuffisante au vu de l'activité projeté.

⇨ Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 10 m de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

⇨ Pour les opérations de constructions* dont l'accès se fait sur la RD 158, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

⇨ Aucune opération de constructions* ne peut être desservie, pour les accès véhicules, par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de hallage et de marchepied…

⇨ Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'ils soient ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protections devront être prises afin d'éviter la disparition du talus.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

II- Électricité - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III- Assainissement

a) Eaux usées

⇨ Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

⇨ Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

⇨ En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

⇨ Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

b) Eaux pluviales

⇨ Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.

⇨ Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides …), un prétraitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.

⇨ En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

⇨ Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être paysagés et intégrés dans l'environnement existant.

ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les règles suivantes sont applicables aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et ne s'appliquent pas pour les constructions implantées sur une parcelle de « second rang ».

⇨ Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée au règlement graphique du présent P.L.U.

⇨ Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

⇨ Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement, les bassins de rétention comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

⇨ Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

⇨ Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

⇨ Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à 3,00 m.

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. (à l'annexe au règlement graphique) au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

II. Aspect des constructions*

⇨ Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

⇨ L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions en tôle, en parpaing apparent ou en plaques de béton sont interdites, excepté les constructions en bardage métallique.

- L'aspect des façades* doit tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades* seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Les coloris foncés seront privilégiés. L'utilisation de couleurs vives pourra être réalisée de manière ponctuelle et la teinte dominante sera de couleur sombre.

- Les panneaux photovoltaïques seront intégrés dans le plan de la toiture et les éléments techniques* devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis le domaine public.

III. Clôtures

⇨ Les clôtures éventuelles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- Un grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale* ne devra pas excéder 2 mètres doublé de haies végétales,
- Un talus planté, empierré ou non,
- Une bande végétalisée (haie vive, arbres de hautes tiges, plantations variées, …).

⇨ L'utilisation de grillage seul, de toiles, de films plastiques et de brandes est interdite.

ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

⇨ Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré en dehors des voies* publiques.

⇨ L'annexe* du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

⇨ Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainants (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers …).

⇨ Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige* pour 4 places.

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

⇨ Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

⇨ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

⇨ Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies* et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées (haies végétales variées, arbres de haute tige et plantations variées)

⇨ Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, excepté en cas d'application des dispositions de l'article Ui 3.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Ui 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ui 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les termes suivis d'un astérisque (*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 13 des dispositions générales. Les projets devront intégrer ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1 AU comprend :

⇨ Le secteur **1 AUa** affecté à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat et qui correspond à la partie sud du futur quartier des Ecoles, qui sera réalisé sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble* afin de marquer la fin de l'urbanisation sud du centre-bourg (orientation d'aménagement et de programmation n°3 du PLU).

⇨ Le secteur 1AUi affecté aux activités et installations participant à la vie économique.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique du présent P.L.U.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<u>En secteur 1AUa</u>

⇨ L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions* destinées à les abriter,

⇨ La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,

⇨ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

⇨ Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,
⇨ L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

⇨ L'implantation de résidences mobiles de loisirs,

⇨ L'implantation d'habitations légères de loisirs,

⇨ La réalisation de dépendances* (abris de jardin*, garages....) avant la construction* principale,

⇨ Plusieurs abris de jardin* sur une même unité foncière*. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, cette disposition s'applique à chaque lot,

⇨ Les ouvrages spécifiques exceptionnels*,

⇨ La démolition des éléments du paysage et du patrimoine à préserver au titre du L. 123-1-5-7°, identifiés sur l'annexe du règlement graphique.

<u>En secteur 1AUi :</u>

⇨ Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1 AU 2,

⇨ Les constructions à usage de commerce,

⇨ La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

⇨ L'implantation de résidences mobiles de loisirs,

⇨ Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

⇨ Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,

⇨ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

⇨ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les parcs d'attractions, les affouillements et exhaussements,

⇨ Les changements de destination des constructions existantes en habitat ou en commerce,

⇨ Les logements de fonctions*,

⇨ La démolition des éléments du paysage et du patrimoine à préserver au titre du L. 123-1-5-7°, identifiés sur l'annexe du règlement graphique.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs :

⇨ La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 13) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

En secteur 1AUa :

⇨ Les constructions* et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble* compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement et dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

⇨ Les constructions* ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions* à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective tel que prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°3).
- Les constructions* de commerces et services,
- les équipements d'intérêt collectif*.

⇨ Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent porter sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte (voirie et réseaux), compatible avec le phasage définit dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Elles doivent permettre la poursuite de l'urbanisation du secteur considéré.

⇨ Les opérations d'aménagement d'ensemble* devront comporter 30 % de logements locatifs sociaux et avoir une densité de 30 logements à l'hectare minimum.

En secteur 1 AUi :

⇨ Les constructions et installations admises dans le secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

⇨ Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent porter sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte (voirie et réseaux), compatible avec le phasage définit dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Elles doivent permettre la poursuite de l'urbanisation du secteur considéré.

⇨ Un local de permanence* (locaux accessoires*) destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'il soit intégré dans le bâtiment principal d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².

⇨ Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peuvent présenter leur exploitation.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

I- Voirie

⇨ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

⇨ Les voies* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

⇨ Les voies* nouvelles devront avoir une largeur minimale, sans obstacle infranchissable de 3.50 mètres et intégrer un espace pour les cycles (pistes cyclables ou voie partagée).

En secteur 1AUi :

Des percées pour les voies nouvelles peuvent être aménagées dans les talus plantés existants, qu'ils soient ou non répertoriés par le PLU, sous réserve de ne pas entrainer la destruction totale du linéaire formé par le talus concerné.

II- Accès

⇨ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

⇨ Aucune opération de constructions* nouvelles ne peut être desservie, pour les accès véhicules, par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de hallage et de marchepied…

⇨ Le long des autres voies* publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'au règlement graphique du présent P.L.U.

⇨ Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies* publiques, l'accès sur celle de ces voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

⇨ Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

⇨ Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'ils soient ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protections devront être prises afin d'éviter la disparition du talus.

⇨ La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres pris à partir de la limite de l'emprise de la voie et 15 % au-delà.

<u>En secteur 1 AUi :</u>

⇨ Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

⇨ Un seul accès pour les véhicules est autorisé par propriété.

⇨ Aucune opération nouvelle de construction ne peut prendre directement accès le long de la RD 158.

⇨ Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II- Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans des opérations autorisées de plus 10 lots, il pourra être exigé une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

III- Assainissement

a) Eaux usées

<u>Dans tous les secteurs :</u>

⇨ Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

<u>En secteur 1AUa :</u>

⇨ En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

⇨ Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

⇨ Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

En secteur 1AUi :

⇨ Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement avant rejet au réseau collectif sera imposé sur la parcelle de la construction, par le biais d'un dispositif adapté.

⇨ La capacité du secteur d'activités sera de 135 équivalents-habitants. Si ce seuil est dépassé, les entreprises devront prévoir un prétraitement.

⇨ L'utilisation de filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel est interdite.

b) Eaux pluviales

Dans tous les secteurs :

⇨ Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.

⇨ En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En secteur 1AUa :

⇨ Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent privilégier le rejet des eaux pluviales en milieu naturel direct (noues, fossés, chaussées drainantes…) et le stockage à la parcelle (pour l'habitat individuel) par un puisard avant rejet au collecteur et la récupération des eaux de toiture (cuves,…).

⇨ Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être paysagés et intégrés dans l'environnement existant. Ils devront être conçus de manière à être accessibles à pied (profondeur maximale de 0.80 mètre pour les bassins et noues de rétention et de 0.50 mètre pour les fossés).

En secteur 1AUi :

⇨ Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides …), un prétraitement est imposé avant évacuation dans le réseau d'eau pluviale ou le milieu naturel (fossé).

⇨ Les aménagements, installations et constructions doivent privilégier la possibilité d'utiliser des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales : mise en place de noues, chaussées et structures réservoirs, tranchées drainantes, infiltrations, etc … . La ligne directrice étant de capter au maximum les eaux pluviales à leur source afin d'éviter leur ruissellement et leur charge en polluants.

⇨ Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être paysagés et intégrés dans l'environnement existant.

IV. Déchets

⇨ Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction*, excepté pour les maisons individuelles, pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.

⇨ Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

⇨ Les opérations de groupement d'habitations ou de lotissement doivent prévoir des aires de présentation non closes (points verts) correctement dimensionnées pour l'accueil des conteneurs lors des jours de collecte.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Dans tous les secteurs :

Les règles suivantes sont applicables aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et ne s'appliquent pas pour les constructions implantées sur une parcelle de « second rang ».

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

⇨ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 mètre mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.

⇨ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En secteur 1AUa :

⇨ Sauf indications contraires de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1, la façade principale de la construction (ou à défaut un pignon) doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 1,50 mètre de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

⇨ Toutefois, un retrait* plus important peut être autorisé afin de favoriser l'ensoleillement des constructions, sous réserve de préserver une unité d'aspect et une cohérence urbaine et architecturale.

Implantation des dépendances* :

⇨ Les dépendances* peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

⇨ Les abris de jardin* doivent être implantés avec un retrait* minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

<u>En secteur 1AUi :</u>

⇨ Le long de la RD 158, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée au règlement graphique du présent P.L.U.

⇨ Les constructions peuvent être implantées à au moins 3 mètres de la limite de l'emprise des voies.

⇨ Dans les marges de recul indiquées sur le règlement graphique, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les secteurs :

⇨ Dans les opérations d'aménagement d'ensemble* les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

⇨ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.

⇨ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

<u>En secteur 1AUa :</u>

⇨ Les constructions doivent jouxter au moins une des deux limites latérales*. Dans ce cas, elles doivent être implantées avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).

⇨ Les extensions* peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).

⇨ L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

⇨ Les constructions peuvent être implantées en limite de fond de propriété, sous réserve de respecter la hauteur maximal définie à l'article 1 AU10. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites de fonds de propriété, les constructions doivent s'implanter avec un retrait* minimal de 3 mètres.

Implantation des dépendances* :

Les dépendances doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1,20 mètre de celle-ci. Lorsqu'elles sont implantées en retrait*, une haie végétale devra être prévue entre la construction* et la limite séparative.

<u>En secteur 1AUi</u>

⇨ Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage de bureaux, liées aux activités, ainsi que des aires de stationnement.

⇨ Les autres constructions doivent s'implanter sur au moins une des deux limites latérales*, excepté en cas de barrière végétale préexistante. Dans ce cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait* minimal de 3 mètres.

⇨ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de propriété*.

⇨ Dans les lotissements et les ZAC, ces dispositions s'appliquent à chaque lot.

⇨ Les constructions devront être implantées de manière à respecter les règles de réciprocités rappelées à l'article L111-3 du code rural.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

<u>En secteur 1AUa :</u>

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la façade sud des constructions doit respecter un retrait* par rapport aux autres constructions égal à sa hauteur à l'égout du toit* ou à l'acrotère*.

Cette disposition s'applique aux constructions non jointives et ne concernent pas les extensions*, les annexes* et les dépendances*.

<u>En secteur 1AUi :</u>

Les constructions non jointives sont interdites, excepté pour les auvents couvrant les aires de stationnement ou de stockage extérieur.

Toutefois, des constructions non jointives peuvent être autorisées uniquement si la contrainte est issue du process de l'entreprise ou pour des mesures de sécurité imposées à l'activité.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

⇨ L'emprise au sol des abris de jardin* est limitée à 12 m².

⇨ Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

En secteur 1AUa :

⇨ Lorsque la construction est implantée en limite de voie, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement* ou à défaut par rapport au niveau de la chaussée.

⇨ Pour toute autre implantation, la hauteur est déterminée en tout point par rapport au terrain naturel* situé sous l'emprise de la construction.

⇨ La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture* et au faîtage*
- à l'acrotère* (constructions couvertes en toiture-terrasse ou faible pente)

⇨ Elle est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE*	ACROTERE
1 AUa	7m	11 m	6 m

⇨ Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

⇨ La hauteur maximale des constructions implantées en limite de fond de propriété est limitée à 3 mètres, à l'égout du toit* ou à l'acrotère*, et doivent s'inscrire dans un gabarit maximum de 45°.

⇨ La hauteur maximale des abris de jardin* est limitée à 2.50 mètres au point le plus haut.

⇨ La hauteur maximale des dépendances* est limitée à 3 mètres à l'égout du toit* et à 4 mètres à l'acrotère*.

⇨ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel* (avant terrassement) sous l'emprise de la construction. Les extensions* ne sont pas soumises à cette règle.

⇨ La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif* n'est pas limitée.

En secteur 1AUi :

⇨ La hauteur des constructions est déterminée en tout point par rapport au terrain naturel* situé sous l'emprise de la construction.

⇨ La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE*	ACROTERE
1 AUi	Sans objet	12 m	12 m

⇨ Les éléments techniques* de type cheminées, conduit d'extraction des fumées, silos de stockage, etc … ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I. Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. (à l'annexe du règlement graphique) au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

II. Aspect des constructions*

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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, leur dimension ou leur aspect extérieur 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.

En secteur 1AUa :

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

⇨ **Toitures** :

- A l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées avec un matériau ayant un aspect similaire à l'ardoise ou une teinte similaire. Les toitures de forme arrondie, en pointe de diamant ou à une pente (supérieure à 15°) sont interdites, excepté en cas d'extension de construction existante ou de volumes secondaires*.

- Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture. Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade (alignement*, symétrie, …).

⇨ **Matériaux** :

- Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, brique, creuses, carreaux de plâtre, etc.… doivent être recouverts. Les constructions en tôle ou en plaques de béton sont interdites. Cependant, le bardage métallique est autorisé de manière ponctuelle.

- Les bardages de pignons de couleur sombre sont interdits.

- L'aspect des façades* doit tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades* seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

<u>En secteur 1AUi</u>

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

⇨ Les constructions en tôle, en parpaing apparent ou en plaques de béton sont interdites, excepté les constructions en bardage métallique.

⇨ Les constructions doivent s'inscrire dans des volumes simples et fractionnés afin d'éviter « l'effet de barre ». Les différents volumes seront accolés, conformément à l'article 1AU 8.

⇨ Les aires de stockages extérieurs doivent être couvertes et closes sur les côtés visibles depuis l'espace public.

⇨ L'aspect des façades doit tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Les coloris foncés seront privilégiés. L'utilisation de couleurs vives pourra être réalisée de manière ponctuelle et la teinte dominante sera de couleur sombre.

⇨ Les panneaux photovoltaïques seront intégrés dans le plan de la toiture et les éléments techniques devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis le domaine public.

III. Clôtures

<u>En secteur 1AUa :</u>

⇨ Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes. Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- Un mur d'une hauteur maximale* de 1 mètre, éventuellement surmonté de lisses ajourées ou d'un système à claire-voie (présentant au moins un tiers de vide). La hauteur globale de la clôture ne pourra excéder 1, 50 mètre (portail et portillon compris).

- Un talus planté, empierré ou non,

- Une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage de 1.50 mètre. Le grillage sera noyé dans la végétation ou posé à l'intérieur de la propriété.

⇨ Les clôtures édifiées en arrière des constructions sur les limites séparatives* peuvent atteindre une hauteur maximale* de 2 mètres.

⇨ Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quel que soit leur emplacement :

- le grillage seul,

- le mur non enduit ou peint,
- les toiles, les films plastiques et les brandes,
- les palplanches et les plaques de béton.

<u>En secteur 1 AUi</u> :

⇨ Les clôtures éventuelles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres doublé de haies végétales,
- talus planté, empierré ou non,
- bande végétalisée (haie vive, arbres de hautes tiges, plantations variées, …).

⇨ L'utilisation de grillage seul, de toiles, de films plastiques et les brandes est interdite.

⇨ La suppression de talus existant sur les limites séparatives est interdite, celui-ci faisant office de clôture. Dans ce cas, le grillage sera implanté à l'intérieur du lot, devant le talus planté.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

⇨ Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies* publiques.

⇨ Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

⇨ En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

⇨ L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

⇨ Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainants (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers …), sauf contraintes techniques justifiées.

⇨ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* pour 4 places.

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

<u>Dans tous les secteurs :</u>

⇨ Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

⇨ Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, excepté en cas d'application des dispositions de l'article 1 AU3.

⇨ Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

En secteur 1AUa :

⇨ Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (par exemple les aires de jeux, les espaces verts*, les cheminements piétons … excepté la voirie et les stationnements) représentant 15 % minimum de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Leur positionnement devra être compatible avec les orientations d'aménagement.

Les espaces verts* doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être **groupés d'un seul tenant**, et dans la mesure du possible être visibles des voies* existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- soit **composer une trame verte** qui participe à la végétalisation des abords des voies* avec une largeur minimale de deux mètres, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétons / vélos traversant l'opération pour se raccorder sur les voies* publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- soit **utiliser les deux aménagements** précédents en complément l'un de l'autre.

⇨ Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales (noues, bassins à sec végétalisés...) peuvent être comptés comme espaces verts*, à condition de répondre aux conditions ci-dessus et d'être accessibles en permanence.

En secteur 1 AUi :

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées (haies végétales variées, arbres de haute tige et plantations variées) et compatibles avec les principes d'aménagement figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°4.

Les talus existants doivent être conservés et le cas échéant complétés, excepté en cas d'application des dispositions de l'article 1AU 3.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

Les termes suivis d'un astérisque (*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 13 des dispositions générales. Les projets devront intégrés ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone « A » comprend les secteurs :

⇨ **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles* ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,

⇨ **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles*. Toute construction* et installation y sont interdites,

⇨ **Ae** délimitant l'emprise de la station d'épuration communale,

⇨ **Azh** délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE),

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<u>En tous secteurs</u> : (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

⇨ Toute construction* ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.

⇨ Toute construction* ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif*.

⇨ Tous comblements, affouillements, exhaussements, construction* (excepté les cas prévus à l'article 2), installations et travaux divers dans la marge de protection de 35 mètres située de part et d'autre des cours d'eau recensés au règlement graphique.

⇨ La démolition des bâtiments agricoles d'intérêt architectural identifié au règlement graphique.

⇨ La démolition des éléments du paysage et du patrimoine à préserver au titre du L. 123-1-5-7°, identifiés sur l'annexe du règlement graphique.

<u>En secteur Ab</u> :

⇨ Les installations et les constructions*.

⇨ L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

⇨ L'implantation d'ouvrages spécifiques exceptionnels*

<u>En secteur Azh</u> :

⇨ Toute construction*, installation ou extension* de construction existante

⇨ Tous travaux public ou privé susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Création de plan d'eau.

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur…).

<u>En secteur Ae</u> :

Toute construction* ou installation non liée et non nécessaire à la station d'épuration

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

<u>Dans tous les secteurs</u> :

⇨ Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions* de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

⇨ Les extensions* des constructions existantes ainsi que les travaux et aménagements pour des équipements publics ou d'intérêt général, dans la marge de recul de 35 mètres par rapport aux cours d'eau sous réserve qu'ils soient prévus des mesures afin de limiter l'écoulement des eaux pluviales vers le cours d'eau.

I- CONSTRUCTION*S* ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTION*S* ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En secteur Aa :

⇨ L'édification des constructions* à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation

- et que l'implantation de la construction* se fasse :
  - ➢ Prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
  - ➢ En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).

- L'implantation de la construction* ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- Une dérogation à la construction* d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

⇨ Un local de permanence* (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit intégré à l'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).

⇨ Les changements de destination de bâtiments agricoles existants identifiés au règlement graphique (bâtiment agricole d'intérêt architectural) nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes…) et restent accessoires* par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement. Elles devront respecter les règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

⇨ L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexe*s nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

⇨ L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

⇨ Les constructions*, travaux, installations, équipements d'intérêt collectif* et ouvrages spécifiques* qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

⇨ les constructions* et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

⇨ Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

<u>En secteur Ab</u> :

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement, excepté les pylônes, antennes-relais et éoliennes.

<u>En secteur Azh</u> :

⇨ Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

et lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

⇨ Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,

⇨ Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

II- AUTRES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

<u>En secteurs Aa et Ab</u> :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions* qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

⇨ La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

⇨ En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés au règlement graphique.

⇨ L'extension mesurée des constructions* existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol* du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol* sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction* d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances* peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances*) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions* et à une distance n'excédant pas 15 m de la construction* principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

⇨ L'extension mesurée des constructions* abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date de publication du P.L.U, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

I- Voirie

⇨ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

⇨ Les voies* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

⇨ Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

II- Accès

⇨ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

⇨ La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

⇨ Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :

- sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants,
- ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied….

⇨ Le long des autres voies* publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

⇨ Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies* publiques, l'accès sur celle de ces voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

⇨ Toute construction* à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

⇨ Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions* ou installations autorisées dans la zone.

II- Electricité – téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III- Assainissement

a) Eaux usées

⇨ Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

⇨ En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

⇨ Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

b) Eaux pluviales

⇨ Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.

⇨ Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides …), un prétraitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.

⇨ En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

⇨ Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être paysagés et intégrés dans l'environnement existant.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

⇨ Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant au règlement graphique du présent P.L.U.

⇨ Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

⇨ Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.

⇨ A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, des forages, etc …les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

⇨ Le long des voies et emprises ferroviaires, les constructions devront respecter un recul minimal de deux mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelque soit la position de la limite réelle.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

⇨ Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Ah, Ar, Nh et Nr. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

⇨ La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Ah, Ar, Nh et Nr proches.

⇨ Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit*, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Il n’est pas fixé d’emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

⇨ Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 4 mètres à l'acrotère*,
- 8 mètres au faîtage*.

⇨ Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au faîtage* ou à l'acrotère* de la construction qu'elles viendraient jouxter.

⇨ La hauteur des constructions est déterminée par rapport au terrain naturel* situé sous l’emprise de la construction*.

⇨ Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel* (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée. Les extensions* ne sont pas soumises à cette règle.

⇨ La hauteur maximale des abris de jardin* est limitée à 2.50 mètres au point le plus haut.

⇨ La hauteur maximale des dépendances* est limitée à 3 mètres à l'égout du toit* et à 4 mètres à l'acrotère*.

⇨ La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée, sous réserve de leur bonne insertion dans le site.

⇨ Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

⇨ La surélévation des constructions existantes à usage autre qu'agricole est interdite.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. (à l'annexe au règlement graphique) au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

II. Aspect des constructions*

⇨ Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les construction*s* ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

⇨ Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Elles devront s'inscrire dans un volume simple, bas et fractionné (éviter l'effet de barre). Il sera privilégié la réalisation de bâtiments de hauteurs variées, correspondant aux différents types d'occupation et de fonction, afin de réduire l'impact de la construction* dans le paysage.

⇨ Les constructions doivent être implantées en parallèles des courbes de niveau et en-dessous de la ligne de crête.

⇨ Les toitures seront plus sombres que le reste du bâtiment.

⇨ Les différentes couleurs de façades* seront limitées à trois maximum par bâtiments, menuiseries comprises, en évitant le bardage à rayure. Les coloris seront sombres et proche de celles du paysage (brun, marron, ocre, gris, noir, …)

⇨ Les bâtiments d'intérêt architecturaux identifiés au règlement graphique devront être préservés et restaurés en respectant le caractère du bâtiment d'origine. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés.

III. Clôtures

⇨ Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Les haies uniformes sont interdites (varier les essences et les tailles des végétaux)

⇨ Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

⇨ Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

⇨ En bordure des terrains ferroviaires, une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres maximum pourra être édifiée.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

⇨ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré en dehors des voies* publiques.

⇨ L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

⇨ Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

⇨ Dans les espaces délimités au règlement graphique du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

⇨ Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles, afin d'intégrer les constructions* à leur environnement,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

⇨ Les haies végétales, les talus et les boisements significatifs identifiés sur l'annexe* au règlement graphique du PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° sont à préserver. Les coupes et abattages sont autorisés à condition de ne pas supprimer la totalité de l'élément et de ne pas en modifier l'affectation.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah

Les termes suivis d'un astérisque (*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 13 des dispositions générales. Les projets devront intégrés ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ah peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).

ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

⇨ Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules,

⇨ Toutes les constructions* et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ah 2,

⇨ Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services,

⇨ Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

⇨ Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,

⇨ Les habitations légères de loisirs,

⇨ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

⇨ Tous comblements, affouillements, exhaussements, construction* (excepté les cas prévus à l'article2), installations et travaux divers dans la marge de protection de 35 mètres située de part et d'autre des cours d'eau recensés au règlement graphique.

⇨ Plusieurs abris de jardin* sur une même unité foncière*,

⇨ Les ouvrages spécifiques exceptionnels*,

⇨ La démolition des éléments du paysage et du patrimoine à préserver au titre du L. 123-1-5-7°, identifiés sur l'annexe du règlement graphique,

ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

⇨ Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions* et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons…) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,

⇨ Les extensions* des constructions existantes ainsi que les travaux et aménagements pour des équipements publics ou d'intérêt général, dans la marge de recul de 35 mètres par rapport aux cours d'eau sous réserve qu'ils soient prévus des mesures afin de limiter l'écoulement des eaux pluviales vers le cours d'eau.

⇨ L'extension mesurée ou la transformation de constructions* existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,

⇨ La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en construction*s* légères intégrées au paysage,

⇨ Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :

- les constructions* à usage d'habitations*, d'artisanat* et de services* ainsi que leurs dépendances*.
- les constructions* à usage hôtelier*, de gîtes et/ou restauration.

⇨ Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction* d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines (hors du périmètre sanitaire des 100 mètres),

⇨ Le changement de destination du patrimoine bâti d'intérêt architectural sous réserve de conserver le caractère architectural du bâtiment d'origine.

ARTICLE Ah 3 - VOIRIE ET ACCES

⇨ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* publiques ou privées et des accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

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

⇨ Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

⇨ La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres pris à partir de la limite de l'emprise de la voie et 15 % au-delà.

⇨ Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'ils soient ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protections devront être prises afin d'éviter la disparition du talus.

ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II– Electricité, téléphone

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions* et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III- Assainissement

a) Eaux usées

⇨ Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

⇨ En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

⇨ Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

a) Eaux pluviales

⇨ Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.

⇨ En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Ah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les règles suivantes sont applicables aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et ne s'appliquent pas pour les constructions implantées sur une parcelle de « second rang ».

⇨ Sauf indications contraires portées au règlement graphique du présent P.L.U, la façade principale de la construction doit être implantée à au moins 2 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de la limite s'y substituant) ou des emprises publiques.

⇨ Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme.

Implantation des dépendances*:

⇨ Les dépendances peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

⇨ Les abris de jardin* doivent être implantées avec un retrait* minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies* (publiques ou privées) et des emprises publiques*.

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

⇨ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 mètre mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.

⇨ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

⇨ Les constructions doivent jouxter au moins une des deux limites latérales*. Dans ce cas, elles doivent être implantées avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).

⇨ Les extensions* peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).

⇨ L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Implantation des dépendances*

Les dépendances* doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1,20 mètre de celle-ci. Lorsqu'elles sont implantées en retrait*, une haie végétale devra être prévue entre la construction* et la limite séparative.

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

⇨ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 mètre mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.

⇨ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ah 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

⇨ L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, en bâtiment neuf comme pour l'existant avec extension possible, (y compris la dépendance) ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

⇨ Pour les constructions à usage d'hôtel, de gîtes et de restaurant, l'emprise au sol pourra excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

⇨ L'emprise au sol des abris de jardin* est limitée à 12 m².

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

⇨ La hauteur des constructions est déterminée par rapport au terrain naturel* situé sous l'emprise de la construction.

⇨ La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- 4 mètres à l'égout*,
- 9 mètres au faîtage*,
- 3 mètres à l'acrotère*.

⇨ La hauteur des nouvelles constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur au point le plus haut des constructions existantes environnantes ou mitoyennes.

⇨ La hauteur des extensions* autorisées ne peut excéder la hauteur au faîtage*, au point le plus haut, ou à l'acrotère* de la construction qu'elle viendrait jouxter.

⇨ Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

⇨ La hauteur maximale des abris de jardin* est limitée à 2.50 mètres au point le plus haut.

⇨ La hauteur maximale des dépendances* est limitée à 3 mètres à l'égout du toit* et à 4 mètres à l'acrotère*.

⇨ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel* (avant terrassement) sous l'emprise de la construction. Les extensions* ne sont pas soumises à cette règle.

⇨ La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif* n'est pas limitée.

ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

I. Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. (à l'annexe du règlement graphique) au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

II. Aspect des constructions*

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ah2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

⇨ **<u>Toitures</u>** :

- A l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées avec un matériau ayant un aspect similaire à l'ardoise ou une teinte similaire. Les toitures de forme arrondie, en pointe de diamant ou à une pente (supérieure à 15°) sont interdites, excepté en cas d'extension de construction existante ou de volumes secondaires*.

- Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture. Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade (alignement, symétrie, …).

⇨ **<u>Matériaux</u>** :

- Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, brique, creuses, carreaux de plâtre, etc.… doivent être recouverts. Les constructions en tôle ou en plaques de béton sont interdites. Cependant, le bardage métallique est autorisé de manière ponctuelle.

- Les bardages de pignons* de couleur sombre sont interdits.

- L'aspect des façades* doit tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades* seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

III. Clôtures

⇨ Les clôtures composées de talus existants et de murets traditionnels en pierre sont à conserver.

⇨ Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes. Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- Un mur d'une hauteur maximale* de 1 mètre,
- Un talus planté, empierré ou non,
- Une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage de 1.50 mètre. Le grillage sera noyé dans la végétation ou posé l'intérieur de la propriété.

⇨ Les clôtures édifiées sur les limites séparatives* peuvent atteindre une hauteur maximale* de 2 mètres. Les clôtures composées de haies végétales seront privilégiées.

⇨ Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quelque soit leur emplacement :

- le grillage seul,
- le mur non enduit ou peint,
- les toiles, les films plastiques et les brandes,
- les palplanches et les plaques de béton.

ARTICLE Ah 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

⇨ Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré en dehors des voies* publiques.

⇨ L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

⇨ Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainants (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers …).

ARTICLE Ah 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET LOISIRS

⇨ Dans les espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

⇨ 20 % minimum de l'unité foncière* devra être aménagée en espaces verts*.

⇨ Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, excepté en cas d'application des dispositions de l'article Ah 3.

⇨ Les haies végétales et les talus identifiés sur l'annexe au règlement graphique du PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° sont à préserver. Les coupes et abattages sont autorisés à condition de ne pas supprimer la totalité de l'élément et de ne pas en modifier l'affectation.

ARTICLE Ah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Ah 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ah 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ar

Les termes suivis d'un astérisque (*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 13 des dispositions générales. Les projets devront intégrés ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ar, identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural en secteur agricole, est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).

ARTICLE Ar 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

⇨ Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules,

⇨ Toutes les constructions* et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ar 2,

⇨ Toutes constructions* nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Ar 2,

⇨ Le changement de destination de bâtiments agricoles à l'exception des cas visés à l'article Ar 2,

⇨ Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

⇨ L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

⇨ Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,

⇨ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

⇨ Les ouvrages spécifiques exceptionnels* tels que les pylônes, les antennes-relais et les éoliennes,

⇨ La démolition du patrimoine bâti d'intérêt architectural identifié au règlement graphique,

⇨ La démolition des éléments du paysage et du patrimoine à préserver au titre du L. 123-1-5-7°, identifiés sur l'annexe du règlement graphique.

ARTICLE Ar 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

⇨ Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions* et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons…) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'intérêt collectif,

⇨ La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment

⇨ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction* d'origine ait été édifiée régulièrement.

⇨ Le changement de destination dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.

⇨ L'extension mesurée (définie à l'article Ar 9) des constructions* existantes et la construction d'annexes* à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction* d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal.

ARTICLE Ar 3 - VOIRIE ET ACCES

⇨ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

⇨ Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

⇨ Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

⇨ Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protections devront être prises afin d'éviter la disparition du talus.

ARTICLE Ar 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité, téléphone

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions* et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

⇨ Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

⇨ En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

⇨ Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

b) Eaux pluviales

⇨ Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.

⇨ En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE Ar 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Ar 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

⇨ Sauf indications contraires portées au règlement graphique du présent P.L.U., les extensions* doivent être implantées dans le prolongement des constructions existantes.

⇨ Dans les marges de recul, pourra être autorisée l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Ar 2. Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

ARTICLE Ar 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives*. Toutefois, l'implantation de la construction en retrait* ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou d'urbanisme.

ARTICLE Ar 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ar 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol des extensions* et des annexes* autorisées ne pourra excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir excéder 30 m² d'emprise au sol*.

ARTICLE Ar 10 - HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

⇨ Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

⇨ La hauteur des extensions* autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout* et au faîtage* de la construction qu'elle viendrait jouxter.

ARTICLE Ar 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

I. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. (sur l'annexe au règlement graphique) au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

II. Aspect des constructions*

⇨ Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ar2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

⇨ Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

⇨ Les bardages de pignons* de couleur sombre sont interdits.

⇨ Les toitures devront être à 2 pans, en ardoises (ou matériaux similaires) ou en toit de chaume.
⇨ Qu'il s'agisse de transformation de rénovation ou d'extension, les formes et les volumes ainsi que les ouvertures doivent respecter celles du bâti existant dans le hameau.

⇨ Les extensions* et la rénovation des bâtiments doit préserver le caractère du bâtiment d'origine. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés. Le dessin des détails (corniches, linteaux, joints, …), les matériaux et les coloris utilisés doivent être en cohérence avec la construction existante et les constructions existantes dans le hameau.

III. Clôtures

⇨ Les clôtures composées de talus existants et de murets traditionnels en pierre sont à conserver. Les matériaux anciens utilisés dans les clôtures existantes doivent être conservés.

⇨ Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes. Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- Un muret en pierre,
- Un talus planté empierré ou non,
- Une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage de 1.50 mètre, qui sera noyée dans la végétation ou posée l'intérieur de la propriété.

⇨ Les clôtures édifiées sur les limites séparatives* peuvent atteindre une hauteur maximale* de 2 mètres. Les clôtures composées de haies végétales seront privilégiées.

⇨ Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quelque soit leur emplacement :

- le grillage seul,
- le mur non enduit ou peint,
- les toiles, les films plastiques et les brandes,
- les palplanches et les plaques de béton.

ARTICLE Ar 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

⇨ Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré en dehors des voies* publiques.

⇨ L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE Ar 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET LOISIRS

⇨ Dans les espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

⇨ Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, excepté en cas d'application des dispositions de l'article Ar 3.

⇨ Les haies végétales et les talus identifiés sur l'annexe au règlement graphique du PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° sont à préserver. Les coupes et abattages sont autorisés à condition de ne pas supprimer la totalité de l'élément et de ne pas en modifier l'affectation.

ARTICLE Ar 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Pour l'application des dispositions de l'article Ar 2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Ar 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ar 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ET FORESTIERES

CHAPITRE I – REGLEMEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

Les termes suivis d'un astérisque (*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 13 des dispositions générales. Les projets devront intégrés ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les secteurs :

⇨ **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,

⇨ **Ne,** délimitant les espaces naturels à aménager, affectés à usage public,

⇨ **Nv,** délimitant l'aire d'accueil des gens du voyage,

⇨ **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<u>En tous secteurs</u> :

⇨ Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

⇨ Les comblements, affouillements, exhaussements, constructions* (exceptées celles visées à l'article 2) installations et travaux divers dans la marge de protection de 35 mètres située de part et d'autre des cours d'eau recensés au règlement graphique.

<u>En secteur Na</u> :

⇨ Toute construction*, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Na2,

⇨ Toute extension* ou changement de destination des constructions* existantes sauf cas prévus à l'article Na2.

⇨ Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,

⇨ L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

⇨ Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,

⇨ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

⇨ Les ouvrages spécifiques exceptionnels*.

<u>En secteur Nzh</u> :

⇨ Toute construction*, extension* de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.

⇨ Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur…).

<u>En secteur Nv</u> :

Toute construction* ou installation autres que celles visées à l'article N 2.

<u>En secteur Ne</u> :

⇨ Toute construction* ou installation non liée et non nécessaire à un équipement public ou d'intérêt collectif.

⇨ Les ouvrages spécifiques exceptionnels*,

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<u>En secteur Na</u> :

⇨ sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions* et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public (aire de repos pour poids-lourds, autocars ou véhicules légers…) si nécessité technique impérative.

⇨ Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions* de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

⇨ Les extensions* des constructions existantes ainsi que les travaux et aménagements pour des équipements publics ou d'intérêt général, dans la marge de recul de 35 mètres par rapport aux cours d'eau sous réserve qu'ils soient prévus des mesures afin de limiter l'écoulement des eaux pluviales vers le cours d'eau.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de construction*s* qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

⇨ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction* d'origine ait été édifiée régulièrement,

⇨ Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :

- si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,

- ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions* voisines.

⇨ L'extension mesurée des constructions* abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date de publication du présent PLU, sous réserve que cette extension soit en lien avec l'activité existante et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du bâti existant et des lieux environnants.

⇨ L'extension mesurée des constructions* existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction* d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 50 % par rapport à l'emprise au sol* du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol*.

⇨ A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances*, sans création de logement nouveau, peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :

- l'emprise au sol* totale (extension* + dépendance*) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,

- les dépendances* doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction* principale; et se situer à une distance maximum de 50 m par rapport au bâtiment principal,

- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

<u>En secteur Nzh</u>, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

⇨ Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

et lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

⇨ Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées et eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,

⇨ Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteur Nv, sous réserve d'une bonne insertion paysagère :

L'aire d'accueil des gens du voyage et les équipements strictement nécessaires à son bon fonctionnement (bloc sanitaire, …).

En secteur Ne, sous réserve d'une bonne insertion paysagère :

Les constructions*, installations et ouvrages nécessaires strictement liés ou nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces tel que :

- des abris pour arrêt collectif, cheminements piétons, aire naturelle de stationnement, installations de sanitaires, mobilier public (bancs, candélabres, jeux pour enfants, mobilier pour parcours sportifs, etc …),
- certains ouvrages techniques (transformateurs, poste de refoulement, support de transports d'énergie, etc…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- la réalisation d'infrastructure routière, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

⇨ Est interdit l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

⇨ Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

⇨ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* publiques ou privées et des accès doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

⇨ Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

II- Electricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III- Assainissement

a) Eaux usées

⇨ Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

⇨ En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

⇨ Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

b) Eaux pluviales

⇨ Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.

⇨ En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

⇨ Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être paysagés et intégrés dans l'environnement existant. Ils devront être conçus de manière à être accessibles à pied (profondeur maximale de 0.80 mètre pour les bassins et noues de rétention et de 0.50 mètre pour les fossés).

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

⇨ Sauf indications contraires portées au règlement graphique du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées en cohérence avec le bâti existant environnant. A défaut de constructions à proximité, les constructions et les installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies*.

⇨ Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

⇨ Le long des voies* et emprises ferroviaires, les constructions devront respecter un recul minimal de deux mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelque soit la position de la limite réelle.

⇨ En secteur Na, les extensions* des hôtels et des restaurants devront être effectuées à l'arrière des constructions.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

⇨ Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives*, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à trois mètres.

⇨ Un retrait** plus important pourra être imposé en fonction des dangers ou des nuisances que peuvent représentés l'exploitation des activités autorisées sur les propriétés riveraines.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol des extensions* autorisées ne pourra excéder 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

<u>En secteur Na</u> :

⇨ Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

⇨ La hauteur des extensions* autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage* ou à l'acrotère* de la construction qu'elle viendrait jouxter ou des constructions existantes sur les propriétés riveraines.

⇨ La hauteur maximale des abris de jardin* est limitée à 2.50 mètres au point le plus haut.

⇨ La hauteur maximale des dépendances* est limitée à 3 mètres à l'égout du toit* et à 4 mètres à l'acrotère*.

<u>En secteur Nv</u> :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres au point le plus haut, au faîtage* ou à l'acrotère*, mesurée à partir du niveau du terrain naturel* situé sous l'emprise de la construction*.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

I. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. (sur l'annexe* au règlement graphique) au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues* par le code de l'urbanisme.

II. <u>Aspect des constructions*</u>

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

⇨ Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées en ardoises ou matériaux de teinte similaire. Les toitures de forme arrondie, en pointe de diamant ou à une pente (supérieure à 15°) sont interdites, excepté en cas d'extension de construction* existante ou de volumes secondaires*.

⇨ Les constructions en tôle, en parpaing apparent ou en plaques de béton sont interdites.

⇨ Les bardages de pignons* de couleur sombre sont interdits, excepté pour les bardages bois.

⇨ L'aspect des façades* doit tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades* seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

⇨ Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

III. Clôtures

Dans tous les secteurs :

⇨ Les clôtures composées de talus existants et de murets traditionnels en pierre sont à conserver. Les matériaux anciens utilisés dans les clôtures existantes doivent être conservés.

⇨ En bordure des terrains ferroviaires, une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres maximum pourra être édifiée.

⇨ Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quelque soit leur emplacement :

- le grillage seul,
- le mur non enduit ou peint,
- les toiles, les films plastiques et les brandes,
- les palplanches et les plaques de béton.

En secteur Na :

⇨ Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes. Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- un muret en pierre,
- un talus empierré ou non avec éventuellement des plantations d'essences locales,
- une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage de 1.50 mètre, qui sera noyée dans la végétation ou posée l'intérieur de la propriété.

⇨ Les clôtures édifiées sur les limites séparatives* peuvent atteindre une hauteur maximale* de 2 mètres. Les clôtures composées de haies végétales seront privilégiées.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

⇨ Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies* publiques.

⇨ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* pour 4 places.

En secteur Ne :

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainants (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers …). Dans les marges de recul, les aires de stationnement doivent être des aires naturelles (sans enrobés) et doivent être paysagées.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

⇨ Dans les espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

⇨ Les haies végétales et les talus identifiés sur l'annexe du règlement graphique du PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° sont à préserver. Les coupes et abattages sont autorisés à condition de ne pas supprimer la totalité de l'élément et de ne pas en modifier.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

En secteurs Na, pour l'application des dispositions de l'article Na2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

Les termes suivis d'un astérisque (*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 13 des dispositions générales. Les projets devront intégrés ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Nh peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

⇨ Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules,

⇨ Toutes les constructions* et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,

⇨ Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services,

⇨ Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

⇨ Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,

⇨ Tous comblements, affouillements, exhaussements, construction* (excepté les cas prévus à l'article2), installations et travaux divers dans la marge de protection de 35 mètres située de part et d'autre des cours d'eau recensés au règlement graphique,

⇨ Les habitations légères de loisirs,

⇨ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

⇨ Plusieurs abris de jardin* sur une même unité foncière*,

⇨ Les ouvrages spécifiques exceptionnels*,

⇨ La démolition des éléments du paysage et du patrimoine à préserver au titre du L. 123-1-5-7°, identifiés sur l'annexe du règlement graphique.

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

⇨ Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions* et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons…) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,

⇨ Les extensions* des constructions* existantes ainsi que les travaux et aménagements pour des équipements publics ou d'intérêt général, dans la marge de recul de 35 mètres par rapport aux cours d'eau sous réserve qu'ils soient prévus des mesures afin de limiter l'écoulement des eaux pluviales vers le cours d'eau.

⇨ L'extension mesurée ou la transformation de constructions* existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,

⇨ La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions* légères intégrées au paysage,

⇨ Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :

- les constructions* à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances*.
- les constructions* à usage hôtelier, de gîtes et/ou restauration.

⇨ Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction* d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger où d'inconvénients pour les habitations voisines (hors du périmètre sanitaire de 100 m).

⇨ Le changement de destination du patrimoine bâti d'intérêt architectural sous réserve de conserver le caractère architectural du bâtiment d'origine.

ARTICLE Nh 3 - VOIRIE ET ACCES

⇨ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* publiques ou privées et des accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

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

⇨ Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

⇨ La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres pris à partir de la limite de l'emprise de la voie et 15 % au-delà.

⇨ Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'ils soient ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protections devront être prises afin d'éviter la disparition du talus.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II– Electricité, téléphone

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions* et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III- Assainissement

b) Eaux usées

⇨ Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

⇨ En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

⇨ Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

c) Eaux pluviales

⇨ Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.

⇨ En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les règles suivantes sont applicables aux constructions* principales présentant une façade ou un pignon sur rue et ne s'appliquent pas pour les constructions* implantées sur une parcelle de « second rang ».

⇨ Sauf indications contraires portées au règlement graphique du présent P.L.U, la façade principale de la construction doit être implantée à au moins 2 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de la limite s'y substituant) ou des emprises publiques.

⇨ Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme.

Implantation des dépendances* :

⇨ Les dépendances peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

⇨ Les abris de jardin* doivent être implantées avec un retrait* minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques*.

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

⇨ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 mètre mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.

⇨ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

⇨ Les constructions doivent jouxter au moins une des deux limites latérales*. Dans ce cas, elles doivent être implantées avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).

⇨ Les extensions* peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).

⇨ L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Implantation des dépendances*

Les dépendances doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1,20 mètre de celle-ci. Lorsqu'elles sont implantées en retrait*, une haie végétale devra être prévue entre la construction et la limite séparative.

<u>Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas</u> :

⇨ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 mètre mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.

⇨ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Nh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

⇨ L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, en bâtiment neuf comme pour l'existant avec extension possible, (y compris la dépendance) ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

⇨ Pour les constructions à usage d'hôtel, de gîtes et de restaurant, l'emprise au sol pourra excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

⇨ L'emprise au sol des abris de jardin* est limitée à 12 m².

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

⇨ La hauteur des constructions est déterminée par rapport au terrain naturel* situé sous l'emprise de la construction* et est fixée comme suit :

- 4 mètres à l'égout*,
- 9 mètres au faîtage*,
- 3 mètres à l'acrotère*.

⇨ La hauteur des nouvelles constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur au point le plus haut des constructions existantes environnantes ou mitoyennes.

⇨ La hauteur des extensions* autorisées ne peut excéder la hauteur au faîtage*, au point le plus haut, ou à l'acrotère* de la construction qu'elle viendrait jouxter.

⇨ Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

⇨ La hauteur maximale des abris de jardin* est limitée à 2.50 mètres au point le plus haut.

⇨ La hauteur maximale des dépendances* est limitée à 3 mètres à l'égout du toit* et à 4 mètres à l'acrotère*.

⇨ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel* (avant terrassements) sous l'emprise de la construction. Les extensions* ne sont pas soumises à cette règle.

⇨ La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif* n'est pas limitée.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

I. Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. (sur l'annexe au règlement graphique) au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

II. Aspect des constructions*

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nh2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

⇨ **<u>Toitures</u>** :

- A l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées avec un matériau ayant un aspect similaire à l'ardoise ou une teinte similaire. Les toitures de forme arrondie, en pointe de diamant ou à une pente (supérieure à 15°) sont interdites, excepté en cas d'extension* de construction existante ou de volumes secondaires*.

- Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture. Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade* (alignement, symétrie, …).

⇨ **<u>Matériaux</u>** :

- Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, brique, creuses, carreaux de plâtre, etc.… doivent être recouverts. Les constructions en tôle ou en plaques de béton sont interdites. Cependant, le bardage métallique est autorisé de manière ponctuelle.

- Les bardages de pignons* de couleur sombre sont interdits.

- L'aspect des façades* doit tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades* seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

III. Clôtures

⇨ Les clôtures composées de talus existants et de murets traditionnels en pierre sont à conserver.

⇨ Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes. Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- Un mur d'une hauteur maximale* de 1 mètre,
- Un talus planté, empierré ou non,
- Une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage de 1.50 mètre. Le grillage sera noyé dans la végétation ou posé l'intérieur de la propriété.

⇨ Les clôtures édifiées sur les limites séparatives* peuvent atteindre une hauteur maximale* de 2 mètres. Les clôtures composées de haies végétales seront privilégiées.

⇨ Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quelque soit leur emplacement :

- le grillage seul,
- le mur non enduit ou peint,
- les toiles, les films plastiques et les brandes,
- les palplanches et les plaques de béton.

ARTICLE Nh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

⇨ Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré en dehors des voies* publiques.

⇨ L'annexe* n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

⇨ Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainants (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers …).

⇨ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige** pour 4 places.

ARTICLE Nh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET LOISIRS

⇨ Dans les espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

⇨ 20 % minimum de l'unité foncière* devra être aménagée en espaces verts*.

⇨ Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, excepté en cas d'application des dispositions de l'article Nh3.

⇨ Les haies végétales et les talus identifiés sur l'annexe au règlement graphique du PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° sont à préserver. Les coupes et abattages sont autorisés à condition de ne pas supprimer la totalité de l'élément et de ne pas en modifier l'affectation.

ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Nh 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Nh 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les termes suivis d'un astérisque (*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 13 des dispositions générales. Les projets devront intégrés ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.

La zone Nr, identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural en secteur naturel, est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).

ARTICLE Nr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

⇨ Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules,

⇨ Toutes les constructions* et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,

⇨ Toutes constructions* nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,

⇨ Le changement de destination de bâtiments agricoles à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,

⇨ Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

⇨ L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

⇨ Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,

⇨ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

⇨ Les ouvrages spécifiques exceptionnels* tels que les pylônes, les antennes-relais et les éoliennes,

⇨ La démolition du patrimoine bâti d'intérêt architectural identifié au règlement graphique,

⇨ La démolition des éléments du paysage et du patrimoine à préserver au titre du L. 123-1-5-7°, identifiés sur l'annexe du règlement graphique.

ARTICLE Nr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

⇨ Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions* et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons…) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'intérêt collectif,

⇨ La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment

⇨ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction* d'origine ait été édifiée régulièrement.

⇨ Le changement de destination dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.

⇨ L'extension* mesurée (définie à l'article Nr 9) des constructions existantes et la construction d'annexes, à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction* d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal.

ARTICLE Nr 3 - VOIRIE ET ACCES

⇨ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* publiques ou privées et des accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

⇨ Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

⇨ Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

⇨ Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'ils soient ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protections devront être prises afin d'éviter la disparition du talus.

ARTICLE Nr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité, téléphone

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions* et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

⇨ Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

⇨ En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

⇨ Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

a) Eaux pluviales

⇨ Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.

⇨ En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE Nr 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Nr 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

⇨ Sauf indications contraires portées au règlement graphique du présent P.L.U., les extensions* doivent être implantées dans le prolongement des constructions existantes.

⇨ Dans les marges de recul, pourra être autorisée l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Nr 2. Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

ARTICLE Nr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. Toutefois, l'implantation de la construction en retrait* ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou d'urbanisme.

ARTICLE Nr 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Nr 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol des extensions* et les annexes* autorisées ne pourra excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol.

ARTICLE Nr 10 - HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

⇨ Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

⇨ la hauteur des extensions* autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout et au faîtage de la construction* qu'elle viendrait jouxter.

ARTICLE Nr 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

I. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. (sur l'annexe au règlement graphique) au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

II. Aspect des constructions*

⇨ Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nr2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

⇨ Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

⇨ Les bardages de pignons* de couleur sombre sont interdits.

⇨ Les toitures devront être à 2 pans, en ardoises (ou matériaux similaires) ou en toit de chaume.

⇨ Qu'il s'agisse de transformation de rénovation ou d'extension, les formes et les volumes ainsi que les ouvertures doivent respecter celles du bâti existant dans le hameau.

⇨ Les extensions* et la rénovation des bâtiments doit préserver le caractère du bâtiment d'origine. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés. Le dessin des détails (corniches, linteaux, joints, …), les matériaux et les coloris utilisés doivent être en cohérence avec la construction* existante et les constructions existantes dans le hameau.

III. Clôtures

⇨ Les clôtures composées de talus existants et de murets traditionnels en pierre sont à conserver. Les matériaux anciens utilisés dans les clôtures existantes doivent être conservés.

⇨ Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes. Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- un muret en pierre,
- talus planté, empierré ou non,
- une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage de 1.50 mètre, qui sera noyée dans la végétation ou posée l'intérieur de la propriété.

⇨ Les clôtures édifiées sur les limites séparatives* peuvent atteindre une hauteur maximale* de 2 mètres. Les clôtures composées de haies végétales seront privilégiées.

⇨ Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quelque soit leur emplacement :

- le grillage seul,
- le mur non enduit ou peint,
- les toiles, les films plastiques et les brandes,
- les palplanches et les plaques de béton.

ARTICLE Nr 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

⇨ Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré en dehors des voies* publiques.

⇨ L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE Nr 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET LOISIRS

⇨ Dans les espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

⇨ Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, excepté en cas d'application des dispositions de l'article Nr3.

⇨ Les haies végétales et les talus identifiés sur l'annexe* au règlement graphique du PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° sont à préserver. Les coupes et abattages sont autorisés à condition de ne pas supprimer la totalité de l'élément et de ne pas en modifier l'affectation.

ARTICLE Nr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Pour l'application des dispositions de l'article Nr 2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Nr 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Nr 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

A N N E X E

ANNEXE n° 1 : Règles relatives à l'application de l'article 12 traitant de la réalisation des aires de stationnement

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation (soit 2.5 m de largeur, 5 m de longueur et 6 m de recul), excepté pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues* conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

1 - Règles relatives aux véhicules motorisés

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION*	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT*	
⇨ Habitat collectif :	⇨ 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250m² de surface de plancher. ⇨ Pour les deux roues motorisées, 1m² par logement réalisé dans le bâtiment.
⇨ Habitat individuel	⇨ 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel.
⇨ Foyer de personnes âgées	⇨ 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir.
⇨ Résidences de tourisme	⇨ 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + 1 stationnement du personnel à prévoir
⇨ Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme).	⇨ 1 place par logement au maximum
ACTIVITES	
⇨ Etablissement industriel* ou artisanal*	⇨ 25 % de la surface de plancher
⇨ Entrepôt*	⇨ 25 % de la surface de plancher
⇨ Commerces* de :	
- moins de 150 m²	⇨ pas de minimum
- de 150 à 300 m² de surface de vente	⇨ minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente
- plus de 300 m² de surface de vente	⇨ maximum en emprise au sol* 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places pour 100m² de surface de vente réalisée
⇨ Bureau* - services	⇨ 40 % de la surface de plancher
⇨ Hôtel- restaurant	⇨ 1 place par chambre ⇨ 1 place pour 15 m² de salle de restaurant

EQUIPEMENTS	
⇨ Etablissement d'enseignement du 1er degré ⇨ Etablissement d'enseignement du 2ème degré ⇨ Etablissement hospitalier et clinique ⇨ Piscine - Patinoire ⇨ Stade - Terrain de sports ⇨ Salle de spectacle, de réunions ⇨ Lieu de culte ⇨ Cinéma	⇨ 1 place par classe ⇨ 2 places par classe ⇨ 80 % de la surface de plancher ⇨ 40 % de la surface de plancher ⇨ 10 % de la surface du terrain ⇨ 1 place pour 5 personnes assises ⇨ 1 place pour 15 personnes assises ⇨ 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme
⇨ Autres lieux recevant du public	⇨ 50 % de la surface de plancher

2 - Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction* et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION*	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
Construction* nouvelle à usage d'habitation* constituée d'au moins 2 logements	⇨ 1,5 m² dans avec une superficie minimale de 3 m², réalisée dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs
Construction* de bâtiment à usage principal de bureaux*	⇨ 1,5 % de la surface de plancher

3 – Explicatif des règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :
- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.