

Département de la Drôme
Commune de LE POET LAVAL

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Juin 2013

**Vu pour rester annexé à la délibération du conseil
municipal n°24/13 en date du 19 juin 2013**



agence Hubert Thiébault
74 Ch. de l'indienne
69540 St Cyr au mont d'or
tél. 04 37 24 01 26
archiurba@wanadoo.fr

S O M M A I R E

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
• CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone UA avec le secteur UAa	6
• CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone UB avec les secteurs UBa et UBb	13
• CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone UI	
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	30
• CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone AU	31
• CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone AUa	37
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	46
• CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone Aa	47
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	55
• CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone N avec les secteurs Na, NL, Np et Npa	56

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de LE POET LAVAL.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les dispositions des articles L 111-1.4, R 111-2, R 111-4, R111-21 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement:
 - ✓ Article L 122-1 et R122-5 Nécessité de compatibilité avec les Schémas de Cohérence Territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27/12/1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.
 - ✓ Article L111-1.4 Inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme
 - ✓ Article R 111-15 Relatif au respect des préoccupations d'environnement.
 - ✓ Article R 111-21 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- 2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au Plan Local d'Urbanisme.
- 3) Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations, concernant notamment :
 - le sursis à statuer
 - le droit de préemption urbain
 - les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé
 - les vestiges archéologiques découverts fortuitement

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- ✓ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - UA avec le secteur UAa
 - UB avec les secteurs UBa et UBb
 - UI

- ✓ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - AU
 - AUa

- ✓ La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
 - A avec le secteur Aa

- ✓ La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
 - N avec les secteurs Na, NL, Np et Npa

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

- ✓ Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

- ✓ L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

- ✓ Les secteurs concernés par le risque d'inondation sont identifiés sur le document graphique par une trame spécifique. Aucune construction nouvelle n'y est admise, seule la gestion de l'existant peut être autorisée dans les conditions définies le cas échéant par le règlement des zones concernées.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée 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.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration dans les conditions définies à l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme, sauf si ils sont prévus dans un document de gestion durable (article L8 du Code forestier) ou si la nature de la coupe de bois réalisée est listée dans l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 Avril 2008.
- ✓ Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 430-1, a), b), c), d), e), f) et g) du Code de l'Urbanisme.
- ✓ En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle certaines constructions sont édifiées à l'alignement des voies.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

Elle comprend le secteur UAa correspondant au vieux village et situé dans le site inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques.

ARTICLE U.A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ l'ouverture et l'exploitation des carrières
- ✓ les garages collectifs de caravanes
- ✓ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ✓ les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- ✓ le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- ✓ les constructions agricoles

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

- ✓ Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

ARTICLE U.A. 3 - ACCES ET VOIRIE DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ✓ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ✓ Les accès sont interdits le long de la RD540.

ARTICLE U.A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- ✓ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- ✓ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ✓ L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- ✓ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- ✓ Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent:
 - soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - soit absorbées en totalité sur le terrain.
- ✓ Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- ✓ Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ✓ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité et téléphone :

- ✓ Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies :

- ✓ Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE U.A. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ✓ Non réglementées.

ARTICLE U.A. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- ✓ Les constructions doivent être implantées dans une bande de 2 mètres comptée à partir de l'alignement.
- ✓ Cependant, dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement, les constructions doivent être implantées conformément à ces orientations.
- ✓ **Dans le secteur UAa**, les extensions de bâtiments existants non conformes à cette règle pourront être autorisées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

- ✓ Le long des voies et dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ✓ Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions seront autorisées selon les règles ci-après :
 - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
 - Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative, si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.

- Si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - La construction sur les limites séparatives est également autorisée pour les bâtiments annexes dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3,5 mètres à l'égout sur la limite séparative.
- ✓ Cependant, dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement, les constructions doivent être implantées conformément à ces orientations.

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

- ✓ Non réglementé.

ARTICLE U.A. 9 - EMPRISE AU SOL

- ✓ L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE U.A. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- ✓ Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ✓ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- ✓ **Dans le secteur UAa**, La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE U.A. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume

- ✓ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- ✓ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface

- ✓ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- ✓ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ✓ Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- ✓ Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.
- ✓ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Elles pourront être constituées :

- Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 2 mètres
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

ARTICLE U.A. 12 – STATIONNEMENT

- ✓ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE U.A. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

- ✓ Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- ✓ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ✓ Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.

ARTICLE U.A. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ✓ Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.

C H A P I T R E II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne des secteurs périphériques.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend :

- le secteur UBa situé dans le site inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques
- le secteur UBb où l'assainissement autonome est autorisé

Les secteurs définis au plan de zonage par une trame spécifique sont soumis à un risque d'inondation.

ARTICLE U.B 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ l'ouverture et l'exploitation des carrières
- ✓ les garages collectifs de caravanes
- ✓ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ✓ les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- ✓ le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- ✓ les constructions agricoles

Dans les secteurs définis au plan de zonage par une trame spécifique (zone inondable)

- ✓ les changements de destination des bâtiments existants et leur extension
- ✓ les établissements recevant du public
- ✓ les infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics telles que les stations d'épuration, les stations de pompage et les transformateurs EDF.

ARTICLE U.B 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ✓ Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Dans les secteurs définis au plan de zonage par une trame spécifique (soumis à un risque d'inondation), sont autorisés seulement :

- L'entretien courant des bâtiments existants sous réserve qu'il n'y ait pas d'extension.
- Les constructions d'infrastructures sous réserve d'être liées à la route, aux transports ou au stationnement et les constructions et ouvrages légers liés à ces équipements.

ARTICLE U.B 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation
- ✓ ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ✓ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ✓ Les accès le long des RD sont limités à un par propriété.
- ✓ Les accès nouveaux sont interdits le long de la RD540.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ✓ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur.
- ✓ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ✓ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ✓ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE U.B 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- ✓ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- ✓ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ✓ **Dans le secteur UBb**, en l'absence d'un réseau public d'égout, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et conforme à la réglementation en vigueur.
- ✓ L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- ✓ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- ✓ Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - soit absorbées en totalité sur le terrain.
- ✓ Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- ✓ Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ✓ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité et téléphone :

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies :

- ✓ Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE U.B 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ✓ Non réglementées.

ARTICLE U.B 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- ✓ Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Voies publiques	<ul style="list-style-type: none">• 5 mètres par rapport à la limite d'emprise
Voies privées	<ul style="list-style-type: none">• 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique
Chemins piétons et cyclables	<ul style="list-style-type: none">• Néant

- ✓ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
- pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé. Dans ce cas, les extensions devront être implantées à l'alignement de la construction existante.

ARTICLE U.B 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✓ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ✓ Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- ✓ La hauteur des bâtiments annexés édifiés en limite séparative est limitée à 3,5 m.
- ✓ La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE U.B 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ✓ La distance entre deux constructions non contigues sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE U.B 9 - EMPRISE AU SOL

- ✓ L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE U.B 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- ✓ Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ✓ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

ARTICLE U.B 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume

- ✓ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- ✓ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface

- ✓ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- ✓ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ✓ Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- ✓ Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.
- ✓ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Elles pourront être constituées :

- Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,6 mètres
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

ARTICLE U.B 12 - STATIONNEMENT

- ✓ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ✓ Immeubles collectifs : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- ✓ Maisons individuelles : 2 places par logement.
- ✓ Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9).
- ✓ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial :

- ✓ si la surface de vente est inférieure à 300 m², 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
- ✓ si la surface de vente est supérieure à 300 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par
- ✓ tranche de 50 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- ✓ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- ✓ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher
- ✓ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- ✓ destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- ✓ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE U.B 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

- ✓ Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- ✓ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- ✓ Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.
- ✓ Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- ✓ Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
- ✓ Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

ARTICLE U.B 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ✓ Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.

C H A P I T R E III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI est destinée principalement à des activités :

- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industrielles
- commerciales
- de service

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Les constructions à usage :
 - d'habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
 - hôtelier
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage
- ✓ Les parcs résidentiels de loisirs

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

- ✓ Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité.
Leurs surfaces ne devra pas excéder 10 % de la surface de plancher des bâtiments d'activités
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ✓ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ✓ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur.
- ✓ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ✓ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ✓ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- ✓ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ✓ L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnection.
- ✓ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- ✓ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ✓ L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- ✓ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- ✓ Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - soit absorbées en totalité sur le terrain.
- ✓ Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- ✓ Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ✓ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

4) Electricité et téléphone :

- ✓ Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5) Eclairage des voies :

- ✓ Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ✓ Non réglementées.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- ✓ Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✓ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- ✓ En limite de zone, cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.
- ✓ Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

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

- ✓ La distance entre deux constructions non contigües sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

- ✓ Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- ✓ Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ✓ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.
- ✓ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc ...).

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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".

1) Implantation et volume :

- ✓ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- ✓ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface :

- ✓ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- ✓ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ✓ Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en couverture sont interdits.

3) Les clôtures :

- ✓ Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- ✓ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- ✓ La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- ✓ Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.

- ✓ Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4) Les enseignes :

- ✓ Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.

5) Tenue des parcelles :

- ✓ Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- ✓ La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

- ✓ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- ✓ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- ✓ Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².
- ✓ Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ✓ Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU nécessite une modification ou une révision préalable du PLU.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

- ✓ Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- ✓ Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellements.
- ✓ L'aménagement et le changement d'affectation des constructions existantes dans le volume existant.
- ✓ L'extension mesurée des constructions existantes à condition que ces extensions ne dépassent pas 20 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 250 m² de surface de plancher après extension.
- ✓ Les annexes fonctionnelles des constructions existantes.
- ✓ La reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- ✓ Sans objet.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- ✓ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ✓ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- ✓ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ✓ Pour les constructions existantes et à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- ✓ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- ✓ Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- ✓ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ✓ Non règlementées.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- ✓ Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
• RD 540	<ul style="list-style-type: none"> • Habitations : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie • Autres constructions : 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
• Autres Voies publiques	<ul style="list-style-type: none"> • 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur
• Voies privées	<ul style="list-style-type: none"> • 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique
• Chemins piétons et cyclables	<ul style="list-style-type: none"> • Néant

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

- ✓ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- ✓ Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- ✓ La hauteur des bâtiments annexés édifiés en limite séparative est limitée à 3,5 m.
- ✓ La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- ✓ La distance entre deux constructions non contigües sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

- ✓ Sans objet.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Sans objet

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- ✓ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- ✓ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface :

- ✓ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- ✓ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ✓ Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.
- ✓ Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.

- ✓ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

- ✓ Sans objet.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- ✓ Néant.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ✓ Néant.

C H A P I T R E II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

La zone AUa actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ L'ouverture et l'exploitation des carrières
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- ✓ Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- ✓ Les constructions agricoles nouvelles

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

1) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- ✓ Toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :
 - l'habitation
 - les commerces, bureaux, services
 - les annexes fonctionnelles des constructions autorisées
 - l'aménagement et le changement d'affectation des constructions existantes dans le volume existant
 - l'extension mesurée des constructions existantes à condition que l'extension ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher existante avant extension dans la limite de 250 m² de surface de plancher après extension et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

2) Conditions :

- ✓ A l'exception des équipements publics et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :
 - La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissements, permis groupé) compatible avec un aménagement cohérent de la zone.
 - Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini, ci-dessous :
 - ❖ opération d'une superficie minimale de 5.000 m² ou constituant le solde de la zone.
 - ❖ l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ✓ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ✓ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur.
- ✓ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ✓ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ✓ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- ✓ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- ✓ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- ✓ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- ✓ Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - soit absorbées en totalité sur le terrain.
- ✓ Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux soit dans les cours d'eau.
- ✓ Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ✓ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	
<ul style="list-style-type: none"> • RD540 • Autres voies publiques • Voies privées 	<ul style="list-style-type: none"> • Habitations : avec un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie • Autres constructions : avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie • A l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur • A l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique
<ul style="list-style-type: none"> • Chemins piétons ou cyclables 	<ul style="list-style-type: none"> • Néant

- ✓ La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✓ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- ✓ Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- ✓ La hauteur des bâtiments annexes édifiés en limite séparative est limitée à 3,5 m.
- ✓ La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- ✓ La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

- ✓ L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- ✓ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ✓ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- ✓ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- ✓ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Éléments de surface

- ✓ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- ✓ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ✓ Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- ✓ Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.
- ✓ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Elles pourront être constituées :

- Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,6 mètres
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

ARTICLE AUa 12 – STATIONNEMENT

- ✓ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Immeubles collectifs : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- Maisons individuelles : 2 places par logement.

- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial :

- si la surface de vente est inférieure à 200 m², 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 200 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher,
- destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de deux chambres.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher, (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- ✓ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés

- ✓ Les espaces boisés classés à conserver ou à créer tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- ✓ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ✓ Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 3 places de stationnement.
- ✓ Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les dépôts de véhicules.
- ✓ Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- ✓ Les opérations de constructions individuelles ou d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
- ✓ Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ✓ Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,60.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est à vocation agricole.

Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend le secteur Aa situé dans le site inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques.

Les secteurs définis au plan de zonage par une trame spécifique sont soumis à un risque d'inondation.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.
- ✓ Les parcs photovoltaïques au sol.

Dans les secteurs définis au plan de zonage par une trame spécifique (zone inondable)

- ✓ les changements de destination des bâtiments existants et leur extension
- ✓ les établissements recevant du public
- ✓ les infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics telles que les stations d'épuration, les stations de pompage et les transformateurs EDF.

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

1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- ✓ Les constructions ou installations à caractère technique y compris les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne dénaturent pas le caractère des lieux avoisinants.
- ✓ Les constructions et installations à usage agricole directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles ou pastorales.
- ✓ L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311.1 du Code Rural.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci.
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux exploitations agricoles.
- ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- ✓ Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage comme entrant dans le champ d'application de l'article L 123.3.1. du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs définis au plan de zonage par une trame spécifique (soumis à un risque d'inondation), sont autorisés seulement :

- ✓ L'entretien courant des bâtiments existants sous réserve qu'il n'y ait pas d'extension.
- ✓ Les constructions d'infrastructures sous réserve d'être liées à la route, aux transports ou au stationnement et les constructions et ouvrages légers liés à ces équipements.

2) Conditions

- ✓ Tout bâtiment à usage agricole, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 50 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- ✓ La surface de plancher des logements autorisés dans la zone est limitée à 250 m².
- ✓ L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ✓ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ✓ Le long de la RD540, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain peut être desservi par une autre voie.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ✓ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.

- ✓ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ✓ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- ✓ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ✓ A défaut, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales.
- ✓ L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

2) Assainissement des eaux usées :

- ✓ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.
- ✓ A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- ✓ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- ✓ Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - soit être absorbées en totalité sur le terrain
- ✓ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- ✓ Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	
<ul style="list-style-type: none">• RD540• Autres voies publiques• Voies privées	<ul style="list-style-type: none">• 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur• 10 mètres par rapport à l'axe de la voie et 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur• 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

- ✓ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.

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

- ✓ La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

- ✓ La distance entre deux constructions non contigües sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- ✓ L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- ✓ La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de constructions	Hauteur
<ul style="list-style-type: none">• Habitations individuelles	<ul style="list-style-type: none">• 7 mètres
<ul style="list-style-type: none">• Bâtiments agricoles	<ul style="list-style-type: none">• 10 mètres

- ✓ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- ✓ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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."

1) Implantation et volume :

- ✓ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- ✓ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Éléments de surface :

- ✓ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- ✓ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ✓ Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

3) Les clôtures :

- ✓ Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- ✓ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- ✓ Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

- ✓ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

- ✓ Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ✓ Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

Elle concerne notamment les bois et forêts. L'ensemble de ces espaces peut être classé comme espace boisé.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Na concerne le périmètre du site inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques
- NL où sont autorisées les installations liées aux sports et aux loisirs
- Np correspondant aux périmètres de protection de captage d'eau potable
- Npa correspondant aux périmètres de protection de captage d'eau potable situé dans le périmètre du site inscrit

Les secteurs définis au plan de zonage par une trame spécifique sont soumis à un risque d'inondation.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.

Dans les secteurs définis au plan de zonage par une trame spécifique (zone inondable)

- ✓ les changements de destination des bâtiments existants et leur extension
- ✓ les établissements recevant du public
- ✓ les infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics telles que les stations d'épuration, les stations de pompage et les transformateurs EDF.

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

1) Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- ✓ L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes dans le volume existant.
- ✓ L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite maximale de 30 % de la surface de plancher existante avant extension et dans la limite de 250 m² de surface de plancher après extension.
- ✓ Les annexes fonctionnelles des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.
- ✓ Les piscines, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.
- ✓ Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf en cas de destruction par inondation.

Dans le secteur NL

- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux sports, aux loisirs et à l'hébergement touristique.

Dans les secteurs Np et Npa

- ✓ Seules sont autorisées les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Ce secteur est soumis à une servitude de protection de captage d'eau potable.

Dans les secteurs définis au plan de zonage par une trame spécifique (soumis à un risque d'inondation), sont autorisés seulement :

- ✓ L'entretien courant des bâtiments existants sous réserve qu'il n'y ait pas d'extension.
- ✓ Les constructions d'infrastructures sous réserve d'être liées à la route, aux transports ou au stationnement et les constructions et ouvrages légers liés à ces équipements.

2) Conditions :

- ✓ L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ✓ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- ✓ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ✓ A défaut, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales.

2) Assainissement des eaux usées :

- ✓ Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe.
- ✓ A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- ✓ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- ✓ Toutefois en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - soit être absorbés en totalité sur le terrain.
- ✓ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- ✓ Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
<ul style="list-style-type: none">• Voies publiques • Voies privées	<ul style="list-style-type: none">• 10 mètres par rapport à l'axe de la voie et 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur• 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci-dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✓ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- ✓ Des implantations différentes sont admises pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

- ✓ La distance entre deux constructions non contigües sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- ✓ L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- ✓ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.
- ✓ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- ✓ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc ...).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- ✓ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- ✓ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface

- ✓ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- ✓ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ✓ Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- ✓ Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.
- ✓ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

- ✓ Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- ✓ Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ✓ Non réglementé.