

Département de : l'AUBE

3A

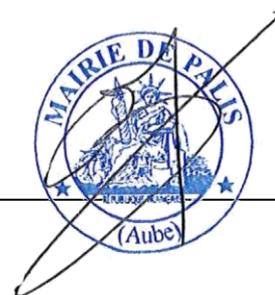
Commune de : PÂLIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement – document écrit

Vu pour être annexé
à la délibération
du 13 décembre 2013
arrêtant le projet du
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



POS approuvé le 25 Octobre 1988

Prescription du PLU le 12 Octobre 2011

Dossier d'élaboration du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES

2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES	1
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	7
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	15
Zone 1AUa	15
Zone 1AUb	22
Zone 2AU	28
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (zone A)	31
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (zone N)	38
VI. TERRAINS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER	43
VII. ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER	45
VIII. EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS	46
IX. ANNEXES	47
- Places de stationnement	47
- Définition des constructions dites annexes	47

A/ PREAMBULE

Nouveautés principales apportées par la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains) :

1. Le règlement regroupe les documents graphiques (plans de zonage) et le règlement écrit :
Art R.123-4 et R.123-9.
2. La destination principale des zones constructibles n'est plus obligatoire, l'objectif poursuivi étant de favoriser la diversité urbaine.
3. Inversion des articles 1 et 2 du règlement :
 - article 1 : Occupation et utilisation de sol interdites
 - article 2 : Occupation et utilisation soumises à conditions particulières
4. Réglementation obligatoire concernant uniquement les règles d'implantation, à savoir :
 - article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
 - article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
5. Les communes peuvent fixer une taille minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ou pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel.
6. Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) peut être toujours fixé dans les zones urbaines, et à urbaniser, ainsi que dans les zones naturelles où s'appliquent les transferts.
Suppression de l'article 15 concernant le dépassement de C.O.S., car contraire au principe de renouvellement urbain.
7. Depuis le décret n° 2012-290 du 29 février 2012, 2 articles viennent compléter le règlement :
 - 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales,
 - 16 - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de PALIS, délimité aux documents graphiques intitulés "zonage", par un trait épais.

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

2.1. – REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) – Règlement National d'Urbanisme

Le chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié : l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Les articles R.111-3-1, R.111-3-2 sont abrogés.

Art. R.111-2 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 à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R.111-4 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.

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

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.

Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes et présentées dans une notice d'interprétation ; ces documents doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 17 juin 2013, la commune a soumis l'ensemble des clôtures à autorisation.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Par délibération en date du 17 juin 2013, la commune a choisi d'instaurer le permis de démolir pour toute démolition de constructions ou parties de constructions conformément à l'article R.421.27 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire

D) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont réglementés par les articles R.111-37 à R.111-43 ainsi que R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.

E) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-31 à R.111-36 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)

Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

G) Archéologie Préventive

Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service régional de l'archéologie.

En application des articles L 531-14 et R 531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régionale de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21 000 Dijon ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

L'article R 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « 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 et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R 523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (Art R.123-5) et en zones à urbaniser « AU » (Art R.123-6), zones agricoles « A » (Art R.123-7), zones naturelles et forestières « N » (Art R.123-8).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1 - LES ZONES URBAINES (dites « zones U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais et repérées par un indice commençant par la lettre U.

La zone U est composée des secteurs suivants :

- Le secteur **Ua** est un secteur urbain à vocation essentielle d'habitat à l'architecture traditionnelle. Il est destiné à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités économiques commerciales, artisanales et les équipements publics.
- Le secteur **Ub** est un secteur urbain mixte qui accueille de l'habitat sous forme contemporaine ainsi que des activités économiques, commerciales, artisanales et les équipements publics.
- Le secteur **Us** les équipements dédiés aux sports et aux loisirs.

3.2. - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques n° 3B et 3C par un trait épais. Il s'agit de :

La **zone 1AUa** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prévues par « les orientations d'aménagement » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

La **zone 1AUb** est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prévues par « les orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

La zone 2AU : zone réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

3.3. - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B, et 3C par un trait épais.

La zone concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

La zone comprend :

- **un secteur Ah** qui identifie de l'habitat isolé en milieu agricole
- **un secteur Ap** qui identifie les terres agricoles en ceinture du village et dont les caractéristiques des constructions admises doivent préserver la qualité des franges paysagères.

3.4. - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Ce sont les terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B, et 3C par un trait épais.

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



La zone comprend :

- un **secteur Nj**, qui identifie les jardins situés en limite du tissu urbain et permettant la création d'une frange paysagère. Ce secteur résulte de l'organisation urbaine du village.
- un **secteur Np**, qui identifie une zone naturelle patrimoniale à protéger (zones à dominante humide, ZNIEFF ...)
- un **secteur Nc**, qui identifie une zone naturelle devant accueillir les constructions et installations nécessaires à l'activité de chasse.



3.5 - EMBLEMENTS RESERVES

Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, ainsi qu'à la fin du rapport de présentation du PLU avec leur destination et leur bénéficiaire.

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

3.7 - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par des petits ronds verts.

3.8 - ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR

L'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du paysage figurés au plan par le symbole ci-contre et un numéro d'ordre.

Y sont autorisés l'aménagement (constructions, aire de jeux, parcours de santé, ...) et les éventuels abattages d'arbres limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ainsi qu'au stationnement des véhicules.



3.9 – ALIGNEMENT ET RETRAITS

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture ainsi que les corniches.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucunes dérogations, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **U** est une zone urbaine à vocation essentielle d'habitat où se mêlent architecture traditionnelle et construction plus récente. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.

La zone U est composée des secteurs suivants :

- Le secteur **Ua** est un secteur urbain à vocation essentielle d'habitat à l'architecture traditionnelle. Il est destiné à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités économiques commerciales, artisanales et les équipements publics.
- Le secteur **Ub** est un secteur urbain mixte qui accueille de l'habitat sous forme contemporaine ainsi que des activités économiques, commerciales, artisanales et les équipements publics.
- Le secteur **Us** les équipements dédiés aux sports et aux loisirs.

ARTICLE U 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravanning hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- Les dépôts de véhicules s'ils ne sont pas liés à une activité économique,
- Les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2*),
- Les caravanes isolées.
- Dans le secteur Us : toutes constructions sauf celles autorisées en U2

ARTICLE U 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans toute la zone, secteur Us exclu :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les activités artisanales, commerciales, de services, compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants, ainsi que le changement de destination des constructions existantes, si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaire à la construction.
- Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

2.2. Dans le secteur Us uniquement

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les constructions et installations de sport, de loisirs, culturels.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaire à la construction.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone si elles sont intégrées au volume des bâtiments et ont une surface de plancher maximum de 100 m²,

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées : Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être recueillies sur le terrain de la construction.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation. Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé.

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

6.1. Dans le secteur Ua :

Au moins une façade de la construction à usage d'habitation devra être implantée

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 10 m maximum de cet alignement.

6.2. Dans le secteur Ub :

La façade de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3 mètres minimum de cet alignement et maximum de 10 mètres.

6.3. Dans le secteur Us, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au minimum 3 mètres.

6.4. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante et pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

6.5. Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

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

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de la limite de référence, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

7.1. Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit sur une limite ou les limites séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci d'une distance de 3 mètres minimum en respectant : $H/2 \geq 3$ mètres min.

7.2. Les annexes détachées de la construction principale doivent s'implanter soit sur une des limites séparatives soit en retrait de 2 m. minimum.

7.3. Un recul des limites séparatives de 3 m. minimum est exigé pour les piscines, y compris leurs rebords.

7.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. Dans le secteur Ua, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres.

Lorsque le toit comporte une demi-croupe ou des éléments d'architecture tels que lucarnes, tourelles, clochetons... l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants ou de reconstruction d'un bâtiment détruit, dont la hauteur est supérieure à celles fixées aux articles précédents, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.3. Dans le secteur Ub, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7,5 mètres.

10.4. Dans toute la zone sauf Us, la hauteur maximale des annexes (constructions détachées du bâtiment principal) ne doit pas excéder 5 mètres.

10.5. Dans le secteur Us, il n'est pas fixé de hauteur de construction.

10.6. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE U 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Intégration paysagère :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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, leur dimension 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,
- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc ainsi que le noir sont interdits (pour les façades uniquement),
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région ou éléments de construction étranger à la région, ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits,
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur l'extérieur du bâti est interdite,
- **Dans le secteur Ua**, l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques sur les toitures devra respecter une bonne intégration dans la toiture.

11.2. Implantation

La réalisation de surélévation est autorisée dans la limite de 0,6 m de hauteur maximum entre le sol naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée, mesurée au point le plus déterré de la construction

11.3 . Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- **Dans les secteurs Ua et Ub :** Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de 2 pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes, de pente traditionnelle (entre 30° et 45°). Les toitures terrasse et les toitures à un pan ne sont admises que dans le cadre d'extension de la construction ou pour les annexes de moins de 20m² de surface du plancher. Les constructions peuvent déroger aux règles ci-dessus dans le cadre de l'application de l'article L.11-6-2 du code de l'urbanisme.
- Les formes tiges de botte, romane, les tons rosé, beige ocré et les toitures en chaume sont interdits,
- Les tons des toitures devront se rapprocher des tons traditionnels de la tuile. Les tons noirs sont interdits sauf s'il s'agit de la réhabilitation ou de l'extension d'une toiture existante dans ce ton.
- Dans le cadre d'une véranda ou d'une extension accolée à la construction existante y compris pour la couverture des piscines, la toiture translucide ou transparente est autorisée et le degré de pente n'est pas applicable.
- **Dans le secteur Us :** pas de prescriptions

Pour les annexes et extensions :

- Pour les bâtiments accolés à la construction principale, la teinte des toitures doit être identique à celles du bâtiment principal,
- Pour les bâtiments détachés, l'utilisation de la tôle à l'état brut est interdite,

Dans tous les secteurs, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

11.4. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction,
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit.
- Les bardages en tôle pré laquée sont autorisés uniquement pour les bâtiments à usage agricole ou d'activités.

- Sont interdits :
 - les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ...,
 - les bardages en tôle ondulée.

11.5. Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage vertical ajouré simple, les murets étant de ton identique à la construction principale,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,
- Les clôtures totalement opaques ou opaques avec des percements sont interdites. Toutefois dans le secteur Ua, les murs pleins sont autorisés.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,40 m sur rue et 2 m sur les limites séparatives ; la hauteur du muret (ou partie opaque de la clôture) est limitée au tiers de la hauteur totale de la clôture,
- La hauteur peut être limitée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours,
- En cas de réfection ou de prolongement d'une clôture existante, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes mais de réaliser cette réfection ou cette extension dans le respect des caractéristiques de la clôture existante,
- **Dans le secteur Ub**, les portails devront être en retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement, sauf contrainte technique liée aux constructions existantes.

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et devront répondre à la réglementation en vigueur,
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture,
- Dans le cadre d'opération groupée d'aménagement ou de permis groupé, un point de collecte des déchets pour l'ensemble des constructions devra être organisé.

ARTICLE U 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2. Dans le secteur Ua : Une place de stationnement (couvert ou non) doit être matérialisée sur la parcelle.

12.3. Dans le secteur Ub : deux places de stationnement (couvert ou non) doivent être matérialisées sur la parcelle.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30% de l'emprise de l'unité foncière devra être réservé en espace vert, sauf contraintes techniques particulières liées à la forme de la parcelle.

Les espaces de jardin prévus dans les orientations d'aménagements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige et/ou d'un fruitier par 200 m² d'espaces libres (les arbres existants sont comptabilisés). Les essences invasives sont interdites (thuya, bambou, ...)

ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non règlementé.

ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AUa

La **zone 1AUa** est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prévues par « les orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

Pour l'ensemble de cette zone, il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUa 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravanning hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les dépôts de véhicules s'ils ne sont pas liés à une activité économique,
- Les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2*),
- Les caravanes isolées.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les activités artisanales, commerciales, de services, compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants, ainsi que le changement de destination des constructions existantes, si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaire à la construction.

- L'ensemble des constructions et installations de cette zone doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

Les appendices d'accès et les impasses devront être évités. Dans le cas de contraintes techniques ne rendant pas possible la création d'une desserte continue, les appendices d'accès et les impasses ne devront pas dépasser une longueur de 50 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées : Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.
- Les eaux pluviales doivent être recueillies sur le terrain de la construction.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation. Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé.

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

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. La façade de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3 mètres minimum de cet alignement et maximum de 10 mètres.

6.2. Les autres constructions doivent respecter un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement.

6.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

6.4. Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

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

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de la limite de référence, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

7.1. Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit sur une limite ou les limites séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci d'une distance de 3 mètres minimum en respectant : $H/2 \geq 3$ mètres min.

7.2. Les annexes détachées de la construction principale doivent s'implanter soit sur une des limites séparatives soit en retrait de 2 m. minimum.

7.3. Un recul des limites séparatives de 5 m. minimum est exigé pour les piscines, y compris leurs rebords.

7.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions sur un terrain ne doit pas dépasser le tiers de la superficie. Elle peut être portée à 60% dans le cas d'activités économiques.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7,5 mètres.

10.2. La hauteur maximale des annexes (constructions détachées du bâtiment principal) ne doit pas excéder 5 mètres.

10.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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, leur dimension 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,

- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits,
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région ou éléments de construction étranger à la région, ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits,
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur l'extérieur du bâti est interdite,
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat,

11.2. Implantation

La réalisation de surélévation est autorisée dans la limite de 0,6 m de hauteur maximum entre le sol naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée, mesurée au point le plus déterré de la construction

11.3. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de 2 pans minimum ou à plusieurs pans, de pente traditionnelle (entre 30° et 45°), les toitures terrasse sont admises.
- Les formes tiges de botte, romane, les tons rosé, beige ocré et les toitures en chaume sont interdits,
- Les tons des toitures devront se rapprocher des tons traditionnels de la tuile. Les tons noirs sont interdits sauf s'il s'agit de la réhabilitation ou de l'utilisation de matériaux traditionnels.
- Dans le cadre d'une véranda ou d'une extension accolée à la construction existante y compris pour la couverture des piscines, la toiture translucide ou transparente est autorisée et le degré de pente n'est pas applicable.

Pour les annexes et extensions :

- Pour les bâtiments accolés à la construction principale, la teinte des toitures doit être identique à celles du bâtiment principal,
- Pour les bâtiments détachés, l'utilisation de la tôle à l'état brut est interdite,
- Les toitures doivent être constituées de 2 versants minimum ou d'un seul si la construction est implantée à l'alignement ou que la construction est accolée au bâtiment principal.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

11.4. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction,
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,

- soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit.
- Les bardages en tôle pré laquée sont autorisés uniquement pour les bâtiments à usage agricole ou d'activités.
- Sont interdits :
 - les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ...,
 - les bardages en tôle ondulée.

11.5. Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage vertical ajouré simple, les murets étant de ton identique à la construction principale,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,
- Les clôtures opaques sont interdites. Toutefois dans le secteur Ua, les murs pleins sont utilisés.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,80 m ; la hauteur du muret (ou partie opaque de la clôture) est limitée au tiers de la hauteur totale de la clôture,
- La hauteur peut être limitée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours,
- En cas de réfection ou de prolongement d'une clôture existante, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes mais de réaliser cette réfection ou cette extension dans le respect des caractéristiques de la clôture existante,
- Les portails devront être en retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement, sauf contrainte technique liée aux constructions existante.

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et devront répondre à la réglementation en vigueur,
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture,
- Dans le cadre d'opération groupée d'aménagement ou de permis groupé, un point de collecte des déchets pour l'ensemble des constructions devra être organisé.

ARTICLE 1AUa 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2. Deux places de stationnement (couvert ou non) doivent être matérialisées sur la parcelle.

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30% de l'emprise de l'unité foncière devra être réservé en espace vert, sauf contraintes techniques particulières liées à la forme de la parcelle.

Les aménagements paysagers prévus dans les orientations d'aménagements seront matérialisés par une bande enherbée de 2 m de large plantée d'une haie vive continue.

Les espaces de jardin prévus dans les orientations d'aménagements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige et/ou d'un fruitier par 200 m² d'espaces libres (les arbres existants sont comptabilisés).

ARTICLE 1AUa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article non règlementé.

ARTICLE 1AUa 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE 1AUa 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE II - ZONE 1AUb

La **zone 1AUb** est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prévues par « les orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

Pour l'ensemble de ces zones, il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUb 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les dépôts de véhicules s'ils ne sont pas liés à une activité économique,
- Les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2*),
- Les caravanes isolées.

ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les activités artisanales, commerciales, de services, compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants, ainsi que le changement de destination des constructions existantes, si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaire à la construction.

ARTICLE 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

Les appendices d'accès et les impasses devront être évités. Dans le cas de contraintes techniques ne rendant pas possible la création d'une desserte continue, les appendices d'accès et les impasses ne devront pas dépasser une longueur de 50 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1Aub 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées : Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.
- Les eaux pluviales doivent être recueillies sur le terrain de la construction.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation. Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE 1Aub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé.

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

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. La façade de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3 mètres minimum de cet alignement et maximum de 10 mètres.

6.2. Les autres constructions doivent respecter un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement.

6.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

6.4. Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

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

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de la limite de référence, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

7.1. Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit sur une limite ou les limites séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci d'une distance de 3 mètres en respectant : $H/2 \geq 3$ mètres min.

7.2. Les annexes détachées de la construction principale doivent s'implanter soit sur une des limites séparatives soit en retrait de 2 m. minimum.

7.3. Un recul des limites séparatives de 5 m. minimum est exigé pour les piscines, y compris leurs rebords.

7.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions sur un terrain ne doit pas dépasser le tiers de la superficie. Elle peut être portée à 60% dans le cas d'activités économiques.

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7,5 mètres.

10.2. La hauteur maximale des annexes (constructions détachées du bâtiment principal) ne doit pas excéder 5 mètres.

10.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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, leur dimension 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,
- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits,
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région ou éléments de construction étranger à la région, ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits,
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur l'extérieur du bâti est interdite,
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat,

11.2. Implantation

La réalisation de surélévation est autorisée dans la limite de 0,6 m de hauteur maximum entre le sol naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée, mesurée au point le plus déterrée de la construction.

11.3. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de 2 pans minimum ou à plusieurs pans, de pente traditionnelle (entre 30° et 45°), les toitures terrasse sont admises.
- Les formes tiges de botte, romane, les tons rosé, beige ocré et les toitures en chaume sont interdits,
- Les tons des toitures devront se rapprocher des tons traditionnels de la tuile. Les tons noirs sont interdits sauf s'il s'agit de la réhabilitation ou de l'extension d'une toiture existante dans ce ton.
- Dans le cadre d'une véranda ou d'une extension accolée à la construction existante y compris pour la couverture des piscines, la toiture translucide ou transparente est autorisée et le degré de pente n'est pas applicable.

Pour les annexes et extensions :

- Pour les bâtiments accolés à la construction principale, la teinte des toitures doit être identique à celles du bâtiment principal,
- Pour les bâtiments détachés, l'utilisation de la tôle à l'état brut est interdite,
- Les toitures doivent être constituées de 2 versants minimum ou d'un seul si la construction est implantée à l'alignement ou que la construction est accolée au bâtiment principal.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

11.4. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction,
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit.
 - Les bardages en tôle pré laquée sont autorisés uniquement pour les bâtiments à usage agricole ou d'activités.
- Sont interdits :
 - les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ...,
 - les bardages en tôle ondulée.

11.5. Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage vertical ajouré simple, les murets étant de ton identique à la construction principale,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,
- Les clôtures opaques sont interdites. Toutefois dans le secteur Ua, les murs pleins sont utilisés.

- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,80 m ; la hauteur du muret (ou partie opaque de la clôture) est limitée au tiers de la hauteur totale de la clôture,
- La hauteur peut être limitée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours,
- En cas de réfection ou de prolongement d'une clôture existante, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes mais de réaliser cette réfection ou cette extension dans le respect des caractéristiques de la clôture existante,
- Les portails devront être en retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement, sauf contrainte technique liée aux constructions existante.

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et devront répondre à la réglementation en vigueur,
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture,
- Dans le cadre d'opération groupée d'aménagement ou de permis groupé, un point de collecte des déchets pour l'ensemble des constructions devra être organisé.

ARTICLE 1AUb 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2. Deux places de stationnement (couvert ou non) doivent être matérialisées sur la parcelle.

ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30% de l'emprise de l'unité foncière devra être réservé en espace vert, sauf contraintes techniques particulières liées à la forme de la parcelle.

Les aménagements paysagers prévus dans les orientations d'aménagements seront matérialisés par une bande enherbée de 2 m de large plantée d'une haie vive continue.

Les espaces de jardin prévus dans les orientations d'aménagements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige et/ou d'un fruitier par 200 m² d'espaces libres (les arbres existants sont comptabilisés).

ARTICLE 1AUb 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non règlementé.

ARTICLE 1AUb 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE 1AUb 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE II - ZONE 2AU

La **zone 2AU** est une zone réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Pour l'ensemble de cette zone, il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 2AU1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les dépôts de véhicules s'ils ne sont pas liés à une activité économique,
- Les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2*),
- Les caravanes isolées.

ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les activités artisanales, commerciales, de services, compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaire à la construction.
- L'ensemble des constructions et installations de cette zone doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

La façade de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3 mètres minimum de cet alignement et maximum de 10 mètres.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de la limite de référence, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

7.1. Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit sur une limite ou les limites séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci d'une distance de 3 mètres en respectant : $H/2 \geq 3$ mètres min.

7.2. Les annexes détachées de la construction principale doivent s'implanter soit sur une des limites séparatives soit en retrait de 2 m. minimum.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend :

- un **secteur Ah** qui identifie de l'habitat isolé en milieu agricole
- un **secteur Ap** qui identifie les terres agricoles en ceinture du village et dont les caractéristiques des constructions admises doivent préserver la qualité des franges paysagères.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1.1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

1.2. Dans le **secteur Ah** : les installations classées.

1.3. Dans le **secteur Ap** : les installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE A2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admis dans toute la zone A y compris le secteur Ap, secteur Ah exclu :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles y compris celles destinées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits des exploitations agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition que l'activité agricole nécessite une présence permanente et rapprochée sur le site,
- L'aménagement, la transformation ou les extensions des constructions d'habitation (dans la limite de 25% de l'emprise existante) et de leurs annexes,
- La réhabilitation des bâtiments existants est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les activités de tourisme, le camping à la ferme, et les constructions nécessaires à la salubrité et au confort sanitaire accessoires à l'exploitation agricole,
- Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées, **sauf dans les secteurs Ah et Ap** où elles sont interdites. Dans le **secteur Ap**, les installations classées soumises à déclarations sont admises.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaire à la construction,
- Le stationnement des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage au sens de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme,

2.2. Dans le secteur Ah uniquement :

- Les annexes complémentaires aux constructions existantes (abri de jardin, garage,...), d'une surface plancher de 25m² maximum par unité foncière,
- Le changement de destination des constructions existantes y compris pour la création de logements, dans la limite d'un logement créé pour un bâtiment existant,
- La réhabilitation, l'extension des constructions existantes (dans la limite de 25 % de l'emprise existante) ayant fait ou non l'objet d'un changement de destination évoqué à l'alinéa précédent,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

2.3. Toute transformation voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES

- Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : L'aménageur prend en charge les coûts de ces aménagements.

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être recueillies sur le terrain de la construction.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone- réseau câblé

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation. Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé.

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

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Dans toute la zone secteur Ap inclus, Ah exclu :

Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement ou de la limite effective des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.2. Dans le secteur Ah uniquement :

- Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement ou de la limite effective des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension la construction pourra être édifiée dans le prolongement de la construction existante respectant alors l'implantation initiale de la construction.

6.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

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

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de la limite de référence, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

7.1. Dans toute la zone, secteur Ah exclu : Les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

7.2. Dans toute la zone, secteur Ah inclus : Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

7.3. Dans le secteur Ah uniquement :

Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit sur une limite ou les limites séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci d'une distance de 3 mètres en respectant : $H/2 \geq 3$ mètres min.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faitage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 Dans le secteur Ah : La hauteur maximale des constructions d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres.

10.2. La hauteur des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que la hauteur des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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, leur dimension 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,
- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc (pour les façades uniquement) sont interdits,
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région ou éléments de construction étranger à la région, ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits,
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur l'extérieur du bâti est interdite,
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat,

11.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de 2 pans minimum ou à plusieurs pans, de pente traditionnelle (entre 30° et 45°), les toitures terrasse sont admises.
- Les formes tiges de botte, romane, les tons rosé, beige ocré et les toitures en chaume sont interdits,
- Les tons des toitures devront se rapprocher des tons traditionnels de la tuile. Les tons noirs sont interdit sauf s'il s'agit de la réhabilitation ou de l'extension d'une toiture existante dans ce ton.
- Dans le cadre d'une véranda ou d'une extension accolée à la construction existante y compris pour la couverture des piscines, la toiture translucide ou transparente est autorisée et le degré de pente n'est pas applicable.

Pour les annexes, garages, ... :

- Pour les bâtiments accolés à la construction principale, la teinte des toitures doit être identique à celles du bâtiment principal,
- Pour les bâtiments détachés, l'utilisation de la tôle à l'état brut est interdite,
- Les toitures doivent être constituées de 2 versants minimum ou d'un seul si la construction est implantée à l'alignement ou que la construction est accolée au bâtiment principal.

Pour les constructions à usage agricole :

- Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pans minimum sauf constructions spéciales (silo, cuves, stockage...),
- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux respectant le ton de la tuile traditionnelle ou de ton vert foncé,
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée,
- En cas d'extension ou de création de nouveaux volumes, la nouvelle construction devra respecter les mêmes teintes que le bâtiment initial sans aggraver la non-conformité à la règle,

- D'autres types de toitures, les toitures "terrace",... seront autorisés s'ils développent des techniques ou dispositifs liés aux énergies renouvelables, ou pour les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, silos ... ou si la forme de la toiture est justifiée par le parti architectural retenu ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie, tels que les capteurs solaires.

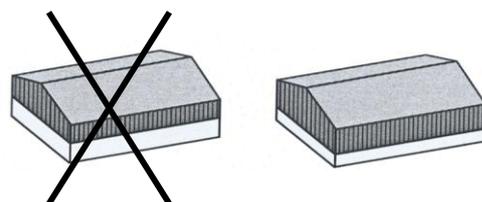
Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction,
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit,
- Les bardages en tôle pré laquée sont autorisés uniquement pour les bâtiments à usage agricole ou d'activités.
- Sont interdits :
 - les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...,

En plus, pour les bâtiments à usage agricole :

- Les bardages seront dans les tons foncés ou beiges,
- Le soubassement : si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la surface du bardage.



11.4. Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage vertical ajouré simple, les murets étant de ton identique à la construction principale,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,
- Les clôtures opaques sont interdites.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,40 m ; la hauteur du muret (ou partie opaque de la clôture) est limitée au tiers de la hauteur totale de la clôture,
- La hauteur peut être limitée à 1 m dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours,
- En cas de réfection ou de prolongement d'une clôture existante, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes mais de réaliser cette réfection ou cette extension dans le respect des caractéristiques de la clôture existante,

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-contre au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non règlementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Ce sont les terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend :

- un **secteur Nj**, qui identifie les jardins situés en limite du tissu urbain et permettant la création d'une frange paysagère. Ce secteur résulte de l'organisation urbaine du village.
- un **secteur Np**, qui identifie une zone naturelle patrimoniale à protéger (zones à dominante humide, ZNIEFF ...)
- un **secteur Nc**, qui identifie une zone naturelle devant accueillir les constructions et installations nécessaires à l'activité de chasse.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1.1. Dans toute la zone N (secteurs Np et Nj inclus) :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N2.

1.2. En plus, dans le secteur Np uniquement, sont interdits :

- Les défrichements,
- Les constructions (hors constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif),
- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans toute la zone N (secteurs Np et Nj inclus) :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.
- Le stationnement des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2.2. Dans les secteurs Np uniquement :

- Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide est soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement, en application des articles L.214-1 à L.214-6 de ce code.

2.3. Dans les secteurs Nj uniquement :

- Les constructions de type abri de jardin, les annexes, garage, d'une superficie de 40 m² de surface plancher maximum par unité foncière.
- Les piscines.

2.4. Dans les secteurs Nc uniquement :

- Les constructions du type cabane de chasse.
- Le stationnement nécessaire à l'activité de chasse.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être recueillies sur le terrain de la construction.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone- réseau câblé

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation. Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé.

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

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Dans toute la zone, secteurs Nj et Np inclus : L'implantation des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée

6.2. Dans les secteurs Nj uniquement :

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.3. Dans les secteurs Nc uniquement :

Les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum de la voirie

Dans tous les secteurs, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de la limite de référence, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

7.1. Dans toute la zone, secteurs Nj et Np inclus :

Les constructions doivent s'implanter soit sur une des limites séparatives soit en retrait de 5 mètres minimum.

7.2. Dans les secteurs Nc uniquement :

Les constructions doivent s'implanter soit sur une des limites séparatives soit en retrait de 3 mètres minimum.

Dans tous les secteurs, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus haut de la construction.

10.1. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, n'est pas réglementée.

10.2. Dans les secteurs Nj uniquement :

La hauteur des constructions autorisées ne devra pas dépasser 5 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**11.1. Dispositions générales :**

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes, relatives à l'aspect des constructions.

11.2. Dans les secteurs Nj uniquement :

- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs blancs purs, de couleurs vives ou discordantes,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ...,
 - les bardages en tôle ondulée.

11.3. Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage vertical ajouré simple, les murets étant de ton identique à la construction principale,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,
- Les clôtures opaques sont interdites.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,40 m ; la hauteur du muret (ou partie opaque de la clôture) est limitée au tiers de la hauteur totale de la clôture,
- La hauteur peut être limitée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours,
- En cas de réfection ou de prolongement d'une clôture existante, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes mais de réaliser cette réfection ou cette extension dans le respect des caractéristiques de la clôture existante,

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales variées, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- **Dans le secteur Nj**, Une bande enherbée de 2 m de large plantée d'une haie vive d'essences mélangées continue est imposée.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

TITRE VI

TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*). Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.



Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. « Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement ».

Le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue « aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du Code forestier ».

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'exploitation du présent alinéa ».

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L.130-2 du Code de l'Urbanisme :

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

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

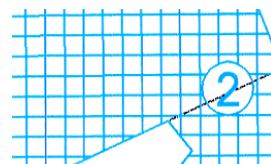
3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'Urbanisme, du ministre de l'Intérieur et du ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement de destination qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

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

TITRE VII

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

TITRE VIII

ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

Éléments du patrimoine et du paysage à protéger



Article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

(...)

7° - Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

(...)

Extrait de l'article R.421-23

h) Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

TITRE IX

ANNEXES

1/ PLACES DE STATIONNEMENT

Article L111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L332-7-1

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-12 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

2/ DEFINITION DES CONSTRUCTIONS DITES ANNEXES

Il est convenu qu'une :

- extension est une construction accolée à la construction principale (pièce de vie ou non)
- annexe est une construction détachée de la construction principale

Peut être considéré comme une annexe :

- un garage,
- un abri de jardin, cabanon,
- une piscine (couverte ou non),
- une dépendance,
- un local technique.
- ...

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.