

REMONCOURT

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil communal le :

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	5
Article 1 : Champ d'application territorial du règlement.....	5
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	5
Article 3 : Division du territoire en zones.....	6
Article 4 : Adaptations mineures.....	7
Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 14 du titre II à V	7
Article 6 : Rappels	7
 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	8
Chapitre 1 – Règlement applicable au secteur Ua.....	8
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	8
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	9
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	16
Chapitre 2 – Règlement applicable au secteur Ub.....	17
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	17
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	18
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	24
Chapitre 3 – Règlement applicable au secteur Us.....	25
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	25
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	26
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	29
Chapitre 4 – Règlement applicable au secteur Ux.....	30
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	30
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	31
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	35
 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	36
Chapitre 1 – Règlement applicable au secteur IAU	36
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	37
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	38
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	44
Chapitre 2 – Règlement applicable au secteur IIAU	45
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	45

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	45
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	47
Chapitre 3 – Règlement applicable au secteur IAUI.....	48
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	48
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	49
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	53
 TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	 54
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone A	54
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	54
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	55
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	59
 TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	 60
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone N	60
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	60
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	61
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	63

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de REMONCOURT dans le département des Vosges (n°INSEE : 88385).

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du code de l'urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement ;
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2. L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

Aux termes de l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville, « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre des l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installation liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

3. Les articles L111.9n L.111-10 et L123-6 du code de l'urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
5. Les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire concerné par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres 1, 2, 3 et 4 du titre II du présent règlement sont :

La zone U avec les secteurs : Ua, Ub, Us et Ux, et les sous-secteurs Uaa et UaCh.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres 1, 2 et 3 du titre III du présent règlement sont :

Le secteur IAU.

Le secteur IIAU.

Le secteur IAIU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du présent règlement sont :

La zone A.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Cette zone auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du présent règlement est :

La zone N avec quatre secteurs : Na, Nb, Nc et Nd.

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 14 du titre II à V

Les articles 1 à 14 du titre II à V du présent règlement s'appliquent :

- Aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- A des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 6 : Rappels

- Les édifications des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- La démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir selon les dispositions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Chapitre 1 – Règlement applicable au secteur Ua

Caractères du secteur Ua :

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisées et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Ua : il s'agit du centre ancien de REMONCOURT, caractérisé par un bâti relativement dense, souvent édifié sur limite séparative et avec un alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

Au sein du secteur Ua, un sous-secteur Uaa a été créé. Ce sous-secteur est doté d'une réglementation plus stricte que le secteur Ua dans un souci de préservation architecturale et patrimoniale.

Au sein du secteur Ua, un sous-secteur UaCh dédié au château de REMONCOURT et à son parc a été identifié. Le règlement Ua s'applique pour ce sous-secteur à l'exception des articles 2, 10 et 11.

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Ua : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère du secteur.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les terrains de camping et caravanage.
 - Les garages collectifs de caravanes.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les dépôts de véhicule neufs ou d'occasions.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 2 – Ua : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitat et ses annexes, aux activités, au commerce compatibles avec le caractère de la zone urbaine.
- La reconstruction à l'identique, dans un délai maximum de 3 ans, des bâtiments détruits par sinistre.
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

En sous-secteur UaCh, sont autorisées uniquement l'adaptation, la refaction ou l'extension adjacente des constructions existantes dans la limite de 20% de la SHON existante.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ua : accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du code civil.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

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

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 5 mètres. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – Ua : desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.4 Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ua : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Ua : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise ou des voies existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation située en première ligne doit être située :

- Soit avec le même alignement que la construction existante située sur le même terrain ou sur celui qui jouxte le terrain à construire.
- Soit à une distance comprise entre 5 et 10 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- En cas de rénovation d'un bâtiment existant.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. Cette reconstruction doit être commencée dans les trois années après le règlement du sinistre.
- Aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante.
- Pour les ouvrages à caractère technique.
- Aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 7 – Ua : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($h/2$, minimum 3 mètres).

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. Cette reconstruction doit être commencée dans les trois années après le règlement du sinistre.

En sous-secteur Uaa, le bâtiment doit être exclusivement implanté sur limites séparatives.

Article 8 – Ua : implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ua : emprise au sol

En sous-secteur Uaa :

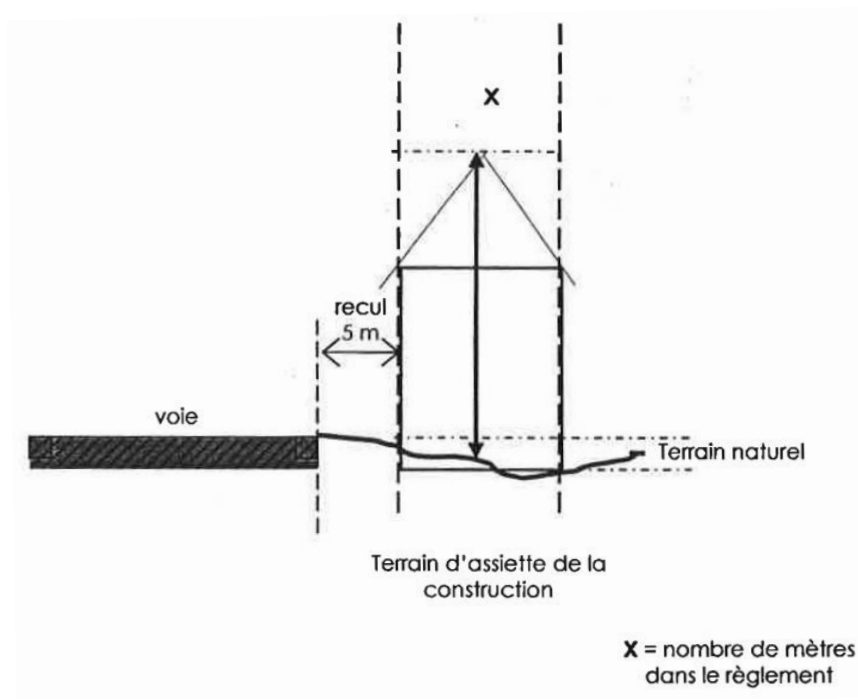
- Les reconstructions doivent se faire sur la même emprise que le bâtiment sinistré.

Article 10 – Ua : hauteur des constructions

10.1 Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

- La hauteur des constructions est mesurée au faitage à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



10.2 Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

En secteur Ua :

La hauteur maximale au faitage est fixée à 11 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 9 mètres.

En sous-secteur Uaa, la hauteur au faitage d'une construction sera :

- Soit inférieure ou égale à celle jouxtant la parcelle à construire, avec une tolérance d'1 mètre maximum, sans pouvoir dépasser 9 mètres.
- Soit fixée à 9 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.
- Toutefois, dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur qu'avant le sinistre.

En sous-secteur UaCh :

- En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension adjacente des constructions existantes, la hauteur maximale ne peut excéder le point le plus haut du bâtiment principal.

Article 11 – Ua : aspect extérieur

11.1 Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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 ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

La création de talus artificiels (remblais taupinières) entourant les constructions est interdite.

11.2 Transformations et extensions :

En sous-secteurs Uaa et UaCh :

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Les vérandas sont autorisées uniquement sur la façade arrière de la construction.

11.3 Clôtures :

Pour le secteur Ua :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Lorsqu'il existe une clôture en pierre, celle-ci devra être préservée et rénovée dans la tradition des murets en pierre sèche, sans maçonnerie et sans béton apparents. L'ouverture de ces murs pour permettre la réalisation d'accès aux parcelles est néanmoins autorisée.

Dans les autres cas :

En limite d'emprise publique, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis ladite voie publique.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

En limite d'emprise publique :

- Soit d'un mur plein enduit.
- Soit de grilles, grillages sombres ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut.

En limite séparative :

- De haies vives pouvant être doublées par un grillage sombre.

En sous-secteur Uaa :

En limite d'emprise publique :

- Dans le respect de la tradition des usoirs, et afin de faciliter le stationnement, aucune clôture n'est autorisée entre la limite d'emprise publique et le bâtiment principal.

En limite séparative :

- Côté usoir : les clôtures doivent être constituées de haies vives, d'une hauteur de moins d'1 mètre.
- Arrière de parcelle : les clôtures doivent être constituées uniquement de haies vives pouvant être doublées par un grillage sombre. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

11.4 Toitures :

Les toitures des constructions principales seront à deux pans ou à quatre pans et avec une pente comprise entre 20 et 45°. Les toitures de type « pyramidal », sans faîtage, sont interdites. Les brisures dans les pentes de toitures sont interdites.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles dans des teintes rappelant la coloration de la terre cuite naturelle rouge.

Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et aux vérandas.

Antennes paraboliques : sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

En sous-secteur Uaa :

Le faîtage principal doit être unique et parallèle à la voie.

11.5 Façades :

Pour le secteur Ua :

- Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites. Les matériaux devront être de type naturel et de couleur claire.
- Les fresques sont interdites.
- Les bardages sont interdits sur les façades donnant sur l'emprise publique et sont autorisés à ¼ de la surface totale des façades.

En sous-secteurs Uaa et UaCh :

- Les façades devront être réalisées de manière à mettre en valeur le bâtiment à créer ou à transformer.
- Les bardages sont interdits.

Article 12 – Ua : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les usoirs doivent pouvoir servir de zone de stationnement.

Pour les logements de type appartements, le nombre de place de stationnement est exigée selon les conditions suivantes, et par logement :

- De 0 à 40m² : une place.
- Au-delà de 40 m² : deux places.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitation, ni dans le cas d'extensions de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 50 mètres.
- Soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 50 mètres.
- Soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

- Soit en versant, si elle a été instaurée, la participation des constructeurs pour non-réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

Article 13 – Ua : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les surfaces non affectées à la construction (à l'exception des usoirs) devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation, plantées et entretenues.

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce), les conifères et les saules pleureurs sont interdits.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ua : coefficient d'occupation du sol

En secteur Ua, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.

Chapitre 2 – Règlement applicable au secteur Ub

Caractères du secteur Ub :

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

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Ub : ce secteur correspond aux extensions périphériques de la commune (habitat de type pavillonnaire, lotissements et groupes d'habitation).

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Ub : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère du secteur.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les terrains de camping et caravanage.
 - Les garages collectifs de caravanes.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les dépôts de véhicule neufs ou d'occasions.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole.

- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 2 – Ub : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitat et ses annexes, aux activités, au commerce compatibles avec le caractère de la zone urbaine.
- La reconstruction à l'identique, dans un délai maximum de 3 ans, des bâtiments détruits par sinistre.
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ub : accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du code civil.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

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

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 5 mètres. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – Ub : desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.4 Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ub : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Ub : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise ou des voies existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation située en première ligne doit être située :

- Avec le même alignement que la construction existante située sur le même terrain ou sur celui qui jouxte le terrain à construire.

- Soit à une distance comprise entre 5 et 15 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- En cas de rénovation d'un bâtiment existant.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. Cette reconstruction doit être commencée dans les trois années après le règlement du sinistre.
- Aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante.
- Pour les ouvrages à caractère technique.
- Aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 7 – Ub : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($h/2$, minimum 3 mètres).

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. Cette reconstruction doit être commencée dans les trois années après le règlement du sinistre.

Article 8 – Ub : implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ub : emprise au sol

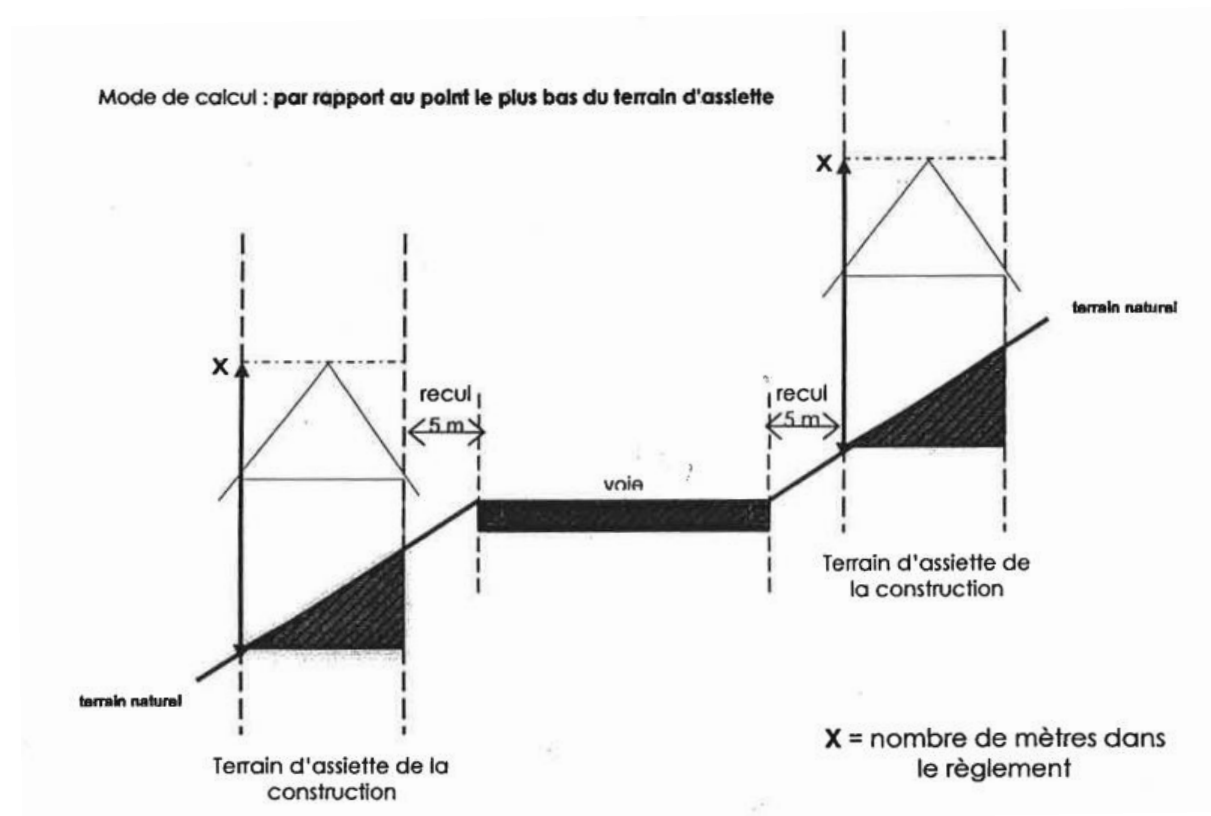
Non réglementé.

Article 10 – Ub : hauteur des constructions

10.1 Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

- La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



10.2 Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

- La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres.
- La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Article 11 – Ub : aspect extérieur

11.1 Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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 ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

La création de talus artificiels (remblais taupinières) entourant les constructions est interdite.

11.2 Clôtures :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Lorsqu'il existe une clôture en pierre, celle-ci devra être préservée et rénovée dans la tradition des murets en pierre sèche, sans maçonnerie et sans béton apparents. L'ouverture de ces murs pour permettre la réalisation d'accès aux parcelles est néanmoins autorisée.

Dans les autres cas :

- En limite d'emprise publique, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis ladite voie publique.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

En limite d'emprise publique :

- Soit d'un mur plein enduit.
- Soit de grilles, grillages sombres ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut.

En limite séparative :

- De haies vives pouvant être doublées par un grillage sombre.

11.3 Toitures :

Les toitures des constructions principales seront à deux pans ou à quatre pans et avec une pente comprise entre 20 et 45°. Les toitures de type « pyramidal » sont interdites. Les brisures dans les pentes de toitures sont interdites.

Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% de la surface de la toiture.

Les couvertures des bâtiments d'habitation et leurs annexes doivent être réalisées en tuiles dans des teintes rappelant la coloration de la terre cuite naturelle, le rouge. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et aux vérandas.

Antennes paraboliques : sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.4 Façades :

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites. Les matériaux devront être de type naturel et de couleur claire.

Les façades en bardage bois sont autorisés à condition que leur surface soit inférieure à 25% de la superficie totale des façades.

Article 12 – Ub : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les constructions nouvelles de maisons individuelles ou jumelées à usage de logements, trois places de stationnement sont imposées par logement dont une pouvant correspondre à un accès privé. Ces places doivent être accessibles de la rue et non closes.

Pour les autres types de logements (appartements), le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes, et par logement :

- De 0 à 40 m² : une place.
- De 41 à 100 m² : deux places.
- A partir de 101 m² : trois places de stationnement.

Dans le cas d'immeuble neuf comportant plus de deux logements, 50% des places à créer doivent être accessibles de la rue et non closes.

Pour les bâtiments à usage de bureaux et pour les commerces, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes de SHON :

- De 0 à 100 m² : 1 place.
- De 101 à 200 m² : 2 places.
- De 201 à 300 m² : 3 places.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 50 mètres.
- Soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 50 mètres.
- Soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.
- Soit en versant, si elle a été instaurée, la participation des constructeurs pour non-réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

Article 13 – Ub : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les espaces couverts par la légende « espace boisé classé » figurant sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions du titre III du code de l'urbanisme relatif aux espaces boisés classés.

Les surfaces non affectées à la construction devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation, plantées et entretenues.

Au moins 80% de la surface non bâtie doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce), les conifères et les saules pleureurs sont interdits.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ub : coefficient d'occupation du sol

En secteur Ub, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5.

Chapitre 3 – Règlement applicable au secteur Us

Caractères du secteur Us :

Le secteur **Us** est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les équipements culturels et la pratique des sports de loisirs. Le secteur **Us** regroupe l'essentiel des équipements de sports et de loisirs de la commune.

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Us : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article 2 Us.

Article 2 – Us : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à usage sportif, culturel et de loisir.
- Les équipements collectifs.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les logements de service, à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté.
- Les terrains de camping et caravanage.
- Les garages collectifs.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les aires de stationnement.
- Les installations et les travaux nécessaires et liés aux occupations et utilisations du sol admises.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Us : accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du code civil.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

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

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit permettre l'accès des véhicules de secours et d'enlèvement d'ordures ménagères.

Article 4 – Us : desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.4 Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Us : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Us : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise ou des voies existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation située en première ligne doit être située à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise publique.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- En cas de rénovation d'un bâtiment existant.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. Cette reconstruction doit être commencée dans les trois années après le règlement du sinistre.
- Aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante.
- Pour les ouvrages à caractère technique.
- Aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres.

Article 7 – Us : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. Cette reconstruction doit être commencée dans les trois années après le règlement du sinistre.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 8 – Us : implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Us : emprise au sol

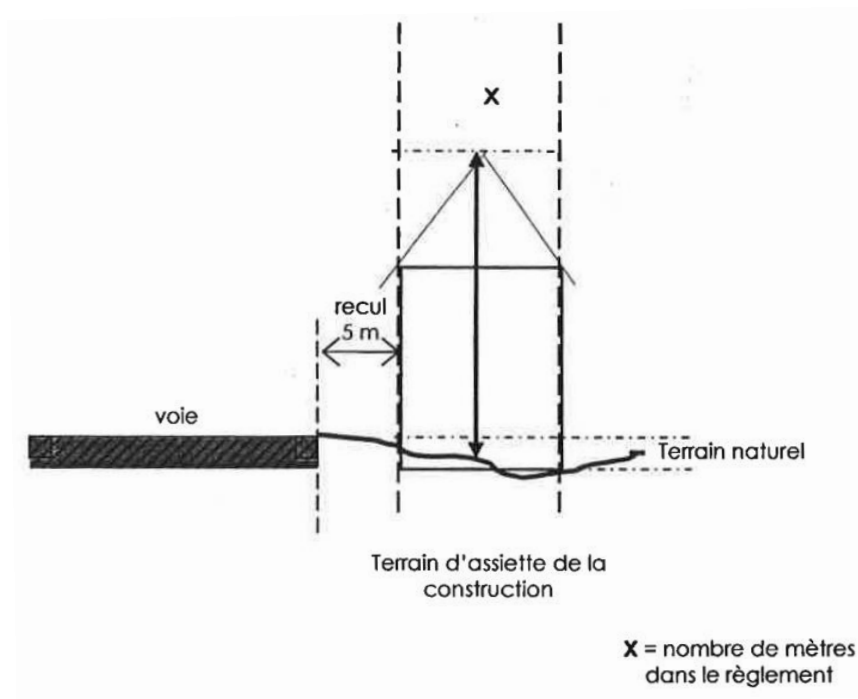
Non réglementé.

Article 10 – Us : hauteur des constructions

10.1 Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

- La hauteur des constructions est mesurée hors tout à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



10.2 Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

- La hauteur maximale hors tout des équipements autorisés est fixée à 8 mètres.

Article 11 – Us : aspect extérieur

11.1 Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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 ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

La création de talus artificiels (remblais taupinières) entourant les constructions est interdite.

11.2 Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de haies vives pouvant être doublées d'un grillage sombre.

Article 12 – Us : stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de secteur.

Article 13 – Us : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès ou au stationnement devront être plantées et entretenues. 80% de ces surfaces devront rester perméables aux eaux pluviales.

Les emplacements de stationnement devront être plantés d'arbres à hautes tiges.

Les haies monospécifiques (une seule espèce), les conifères et les saules pleureurs sont interdits.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Us : coefficient d'occupation du sol

En secteur Us, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 2.

Chapitre 4 – Règlement applicable au secteur Ux

Caractères du secteur Ux :

Le secteur **Ux** est un secteur où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités.

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Ux : occupations et utilisations du sol interdites

- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les terrains de camping et caravanage.
 - Les garages collectifs de caravanes.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les dépôts de véhicule neufs ou d'occasions sauf s'ils sont liés à une activité autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les constructions à usage d'habitation.

Article 2 – Ux : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, d'équipement collectif, de bureaux et de services à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ux : accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du code civil.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

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

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 8 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 60 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – Ux : desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.4 Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ux : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Ux : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise ou des voies existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation située en première ligne doit être située à une distance de 8 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- En cas de rénovation d'un bâtiment existant.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. Cette reconstruction doit être commencée dans les trois années après le règlement du sinistre.
- Aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante.
- Aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres.
- Pour les ouvrages à caractère technique.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 7 – Ux : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. Cette reconstruction doit être commencée dans les trois années après le règlement du sinistre.

Article 8 – Ux : implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ux : emprise au sol

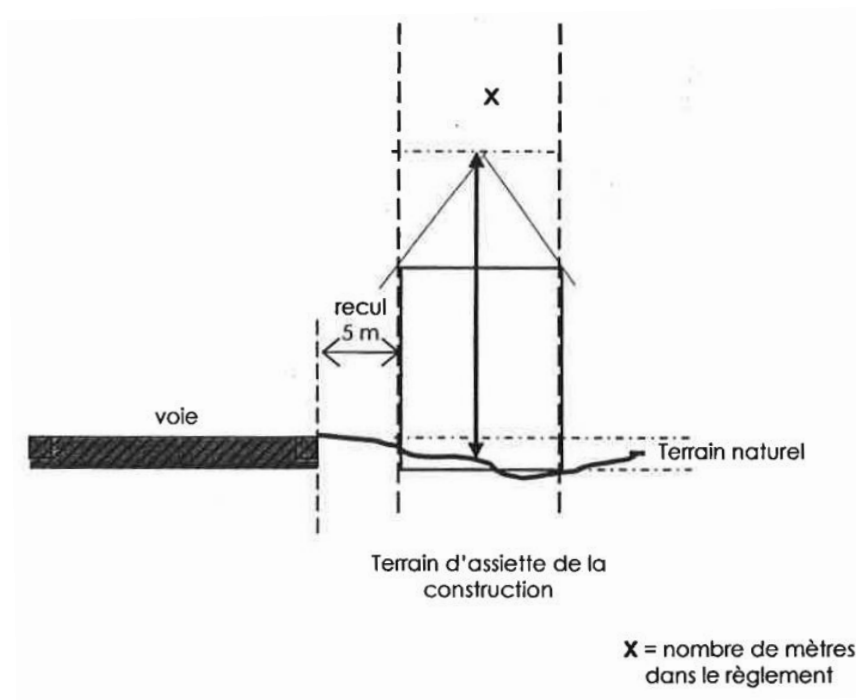
L'emprise au sol (prise au nu des murs) maximale est fixée à 80% de la parcelle.

Article 10 – Ux : hauteur des constructions

10.1 Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

- La hauteur des constructions est mesurée hors tout à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



10.2 Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises ou les constructions spécifiques liées à une activité présente sur le site (cheminée, superstructures, etc.) à condition que son emprise soit limitée à 20% de la surface totale du bâtiment ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

- La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres.

Article 11 – Ux : aspect extérieur

11.1 Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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 ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

La création de talus artificiels (remblais taupinières) entourant les constructions est interdite.

Les façades en bardage devront être en bois ou de couleurs sombres.

11.2 Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative elles devront être constituées de haies vives, pouvant être doublées d'un grillage sombre.

11.3 Toitures :

Les toitures des constructions principales seront à deux pans ou à quatre pans avec demi-croupe, et avec une pente comprise entre 20 et 45°. Les toitures de type « pyramidal » sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux dans des teintes sombres ou identiques à celles du bardage.

Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et aux vérandas.

Article 12 – Ux : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – Ux : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès ou au stationnement devront être plantées et entretenues. 80% de ces surfaces devront rester perméable aux eaux pluviales.

La plantation de cinq arbres à haute tige, au minimum, est exigée.

Les haies monospécifiques (une seule espèce), les conifères et les saules pleureurs sont interdits.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ux : coefficient d'occupation du sol

En secteur Ux, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 2.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Chapitre 1 – Règlement applicable au secteur IAU

Caractères du secteur IAU :

Il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisant pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

IAU : le secteur IAU est destiné au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il existe des sous-secteurs IAUa pour lesquels des surfaces minimales d'ouverture à l'urbanisation ont été fixées.

Les secteurs IAU sont situés :

- Au nord de la Rue Lalapierre.
- Au sud du lieu dit « Jean Lamet ».
- AU lieu dit « Milieu du Grandpré ».
- A l'est de la rue des Lochères.

Les sous-secteurs IAUa sont situés :

- Au nord de la rue de la division Leclerc.
- Au lieu dit « la Corvée ».

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – IAU : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère du secteur.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les terrains de camping et caravanage.
 - Les garages collectifs de caravanes.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les dépôts de véhicule neufs ou d'occasions.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 2 – IAU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions générales d'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être réalisées que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement ou de construction suivantes :

- Soit la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur tout ou partie de la zone.
- Soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la zone.
- Soit de la réalisation d'une Association Foncière Urbaine (AFU) sur tout ou partie de la zone.
- Soit enfin de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou de construction sur tout ou partie de la zone.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. Si l'aménagement n'est pas fait d'un seul tenant, il devra être envisagé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux conditions particulières définies ci-dessous.

2.2 Conditions particulières par secteurs :

- L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire en respect des orientations d'aménagement.

2.3 Occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs :

Sont admis, sous réserve des conditions fixées dans les conditions générales du présent article :

- Les constructions à usage d'habitation et ses annexes, d'artisanat, de commerce, de bureau ou de service à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeur, poussière, trépidations, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – IAU : accès et voiries

L'opération de construction ou d'aménagement projetée doit être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement prévues pour chaque secteur considéré.

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du code civil.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

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

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 6 mètres. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – IAU : desserte par les réseaux

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.4 Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – IAU : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – IAU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise ou des voies existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction doit être édifiée à une distance comprise entre 5 et 15 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments situés en seconde ou troisième ligne.
- Aux bâtiments annexes (hangars, garages, abris de jardin) situés à l'arrière de la construction principale.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que poste de transformation électrique, etc. qui doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 1,50 mètre.
- Aux ouvrages à caractère technique.
- Aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres.

Dispositions par rapport aux chemins ruraux, d'exploitation et cours d'eau :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- A une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation.
- A une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 7 – IAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, toute construction doit être implantée de telle sorte que la distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction en limite séparative est admise sous la condition que le total de longueur par terrain de construction, sur limite séparative, ne dépasse pas 20 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

Article 8 – IAU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité afin de permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie en tout point nécessaire.

Article 9 – IAU : emprise au sol

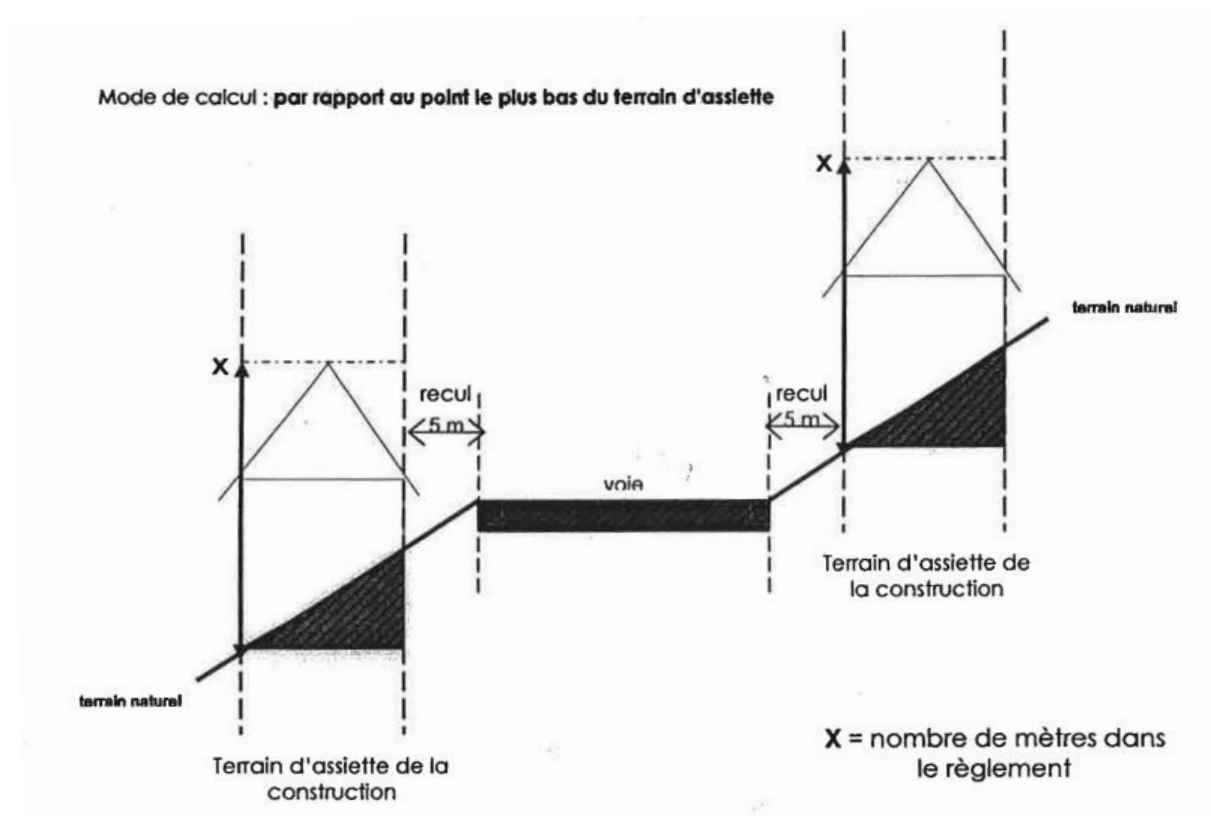
Non réglementé.

Article 10 – IAU : Hauteur des constructions

10.1 Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

- La hauteur des constructions est mesurée au droit de la construction projetée, à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



10.2 Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

- La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres.
- La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Article 11 – IAU : aspect extérieur

11.1 Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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 ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

La création de talus artificiels (remblais taupinières) entourant les constructions est interdite.

11.2 Clôtures :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Lorsqu'il existe une clôture en pierre, celle-ci devra être préservée et rénovée dans la tradition des murets en pierre sèche, sans maçonnerie et sans béton apparents. L'ouverture de ces murs pour permettre la réalisation d'accès aux parcelles est néanmoins autorisée.

Dans les autres cas :

En limite d'emprise publique, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis ladite voie publique.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

En limite d'emprise publique :

- Soit d'un mur plein enduit de couleur identique à la façade.
- Soit de grilles, grillages sombres ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut.

En limite séparative :

- De haies vives pouvant être doublées par un grillage sombre.

11.3 Toitures :

Les toitures des constructions principales seront à deux pans ou à quatre pans et avec une pente comprise entre 20 et 45°. Les toitures de type « pyramidal » sont interdites. Les brisures dans les pentes de toitures sont interdites.

Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% de la surface de la toiture.

Les couvertures des bâtiments d'habitation et leurs annexes doivent être réalisées en tuiles dans des teintes rappelant la coloration de la terre cuite naturelle rouge. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et aux vérandas.

Antennes paraboliques : sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.4 Façades :

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites. Les matériaux devront être de type naturel et de couleur claire.

Les façades en bardage bois sont autorisés à condition que leur surface soit inférieure à 25% de la superficie totale des façades.

Les fresques sont interdites.

Article 12 – IAU : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les constructions nouvelles de maisons individuelles ou jumelées à usage de logements, trois places de stationnement sont imposées par logement dont une pouvant correspondre à un accès privé. Ces places doivent être accessibles de la rue et non closes.

Pour les autres types de logements (appartements), le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes :

- De 0 à 40 m² : une place.
- De 41 à 100 m² : deux places.
- A partir de 101 m² : trois places de stationnement.

Dans le cas d'immeuble neuf comportant plus de deux logements, 50% des places à créer doivent être accessibles de la rue et non closes.

Pour les bâtiments à usage de bureaux et pour les commerces, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes de SHON :

- De 0 à 100 m² : 1 place.
- De 101 à 200 m² : 2 places.
- De 201 à 300 m² : 3 places.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 50 mètres.
- Soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 50 mètres.
- Soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.
- Soit en versant, si elle a été instaurée, la participation des constructeurs pour non-réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

Article 13 – IAU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Lors d'une opération d'aménagement ou de construction, les espaces verts (placettes, aires de jeux...) hors voirie et aires de stationnement, devront représenter au minimum 5% de la superficie totale de l'opération.

Les surfaces non affectées à la construction devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation, plantées et entretenues.

Au moins 80% de la surface non bâtie doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Les haies monospécifiques (une seule essence), les conifères et les saules pleureurs sont interdits.

Au-delà de 3 logements sur une même propriété, une superficie au moins égale à 20% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert et rester perméable aux eaux pluviales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – IAU : coefficient d'occupation du sol

En secteur IAU, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les équipements publics.

Chapitre 2 – Règlement applicable au secteur IIAU

Caractères du secteur IIAU :

Le secteur IIAU correspond à un secteur naturel à vocation urbaine dont la destination reste à définir. Il est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisé qu'après modification du PLU et sous réserve d'une étude élaborée selon l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – IIAU : occupations et utilisations du sol interdites

Non réglementé.

Article 2 – IIAU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – IIAU : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – IIAU : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – IIAU : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – IIAU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise ou des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toute construction doit être implantée selon un recul minimum de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la voie RD3.

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent alinéa les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

En outre, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes, les constructions et installations doivent, en dehors des espaces urbanisés, observer un recul de 75 mètres comptés à partir de l'axe de la chaussée de la RD3.

Dispositions par rapport aux chemins ruraux, d'exploitation et cours d'eau :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- A une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation.
- A une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 7 – IIAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, toute construction doit être implantée de telle sorte que la distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction en limite séparative est admise sous la condition que le total de longueur par terrain de construction, sur limite séparative, ne dépasse pas 20 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

Article 8 – IIAU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – IIAU : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – IIAU : hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – IIAU : aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 – IIAU : stationnement

Non réglementé.

Article 13 – IIAU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – IIAU : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 3 – Règlement applicable au secteur IAUI

Caractères du secteur IAUI :

Il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisant pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur.

Le secteur 1AUI est destiné à accueillir tous les aménagements liés aux activités culturelles, de loisirs, de sport et de détente.

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – IAUI : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article 2-IAUI.

Article 2 – IAUI : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions générales d'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol peuvent être réalisées que dans le cadre de toute opération d'aménagement ou de construction sur tout ou partie de la zone.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux conditions particulières définies ci-dessous.

2.2 Conditions particulières par secteurs :

L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire en respect des orientations d'aménagement.

Sont admis sous réserve des conditions fixées dans le présent article :

- Les installations, travaux ou activités en relation avec la destination de sports, de loisirs et de tourisme.
- Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 100 m² en relation avec la destination du secteur.
- Les installations et travaux divers :
 - Les aires de jeux non motorisés et de sports.
 - Les aires de stationnement.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – IAUI : accès et voiries

L'opération de construction ou d'aménagement projetée doit être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement prévues pour chaque secteur considéré.

Article 4 – IAUI : desserte par les réseaux

4.1 Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.3 Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – IAUI : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – IAUI : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise ou des voies existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation située en première ligne doit être située à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise publique.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments situés en seconde ou troisième ligne.
- Aux bâtiments annexes (hangars, garages, abris de jardin) situés à l'arrière de la construction principale.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que poste de transformation électrique, etc. qui doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 1,50 mètre.
- Aux ouvrages à caractère technique.
- Aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres.

Dispositions par rapport aux chemins ruraux, d'exploitation et cours d'eau :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- A une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation.
- A une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 7 – IAUI : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, toute construction doit être implantée de telle sorte que la distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

Article 8 – IAUI : implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité afin de permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie en tout point nécessaire.

Article 9 – IAUI : emprise au sol

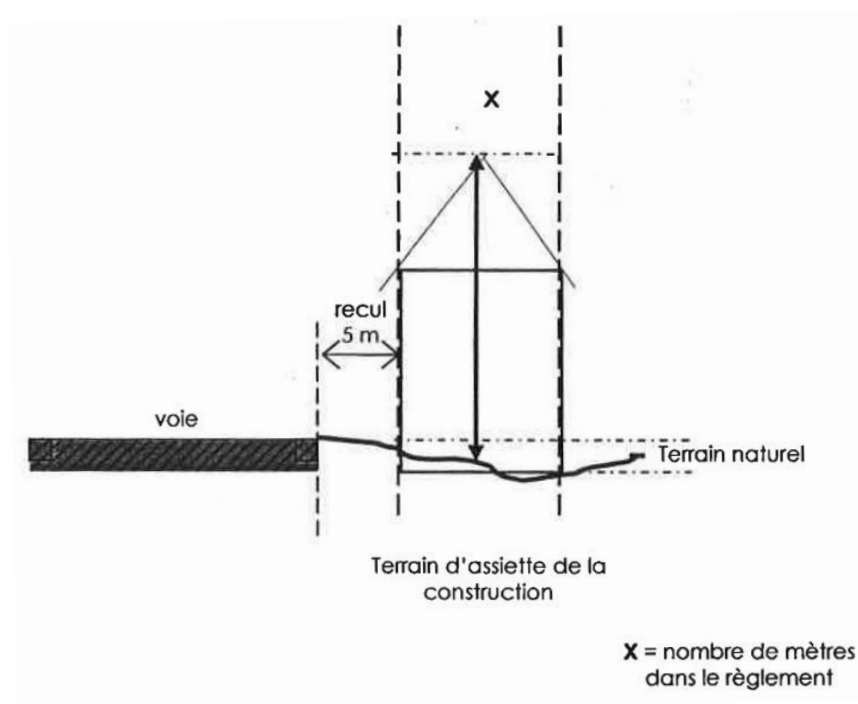
L'emprise au sol maximale des constructions est de 100 m².

Article 10 – IAUI : hauteur des constructions

10.1 Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

- La hauteur des constructions est mesurée hors tout à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



10.2 Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

- La hauteur maximale hors tout est fixée à 4 mètres.

Article 11 – IAUI : aspect extérieur

11.1 Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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 ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

11.2 Clôtures :

Afin de préserver le caractère naturel de la zone et respecter les liaisons biologiques existantes, les clôtures doivent être constituées exclusivement de haies vives.

Lorsqu'il existe une clôture en pierre, celle-ci devra être préservée et rénovée dans la tradition des murets en pierre sèche, sans maçonnerie et sans béton apparents.

11.3 Toitures :

Les toitures des constructions principales seront à deux pans ou à quatre pans et avec une pente comprise entre 20 et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux dans des teintes sombres ou identiques à celles du bardage.

11.4 Façades :

Seules les façades en bardage bois sont autorisées.

Article 12 – IAUI : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – IAUI : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les surfaces non affectées à la construction doivent être traitées en espaces verts et rester perméables aux eaux pluviales.

Les haies monospécifiques (une seule espèce) sont interdites.

Les plantations de résineux sont interdites dans l'ensemble de la zone.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – IAU : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone A

Caractères de la zone A :

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives et de la qualité des paysages ouverts.

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées en article 2 et notamment :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les terrains de camping et caravanage.
 - Les garages collectifs de caravanes.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les dépôts de véhicule neufs ou d'occasions.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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

2.1 Dispositions générales :

- Les constructions et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles.

- Les constructions et à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - Qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister.
 - Qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité de l'exploitation agricole.
 - Le nombre de logements est limité à un par exploitant exerçant son activité à titre principal sur l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et ayant pour support l'agriculture.
- L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 Dispositions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale :
 - Au double de la surface minimale d'installation au vu de la réglementation en vigueur, dans le cas d'une construction de bâtiments agricoles accompagnés d'une habitation.
 - A une surface minimale d'installation, dans le cas de bâtiments agricoles seuls.
 - A une surface minimale d'installation, dans le cas de l'implantation de bâtiments d'élevage accompagné d'un bâtiment à usage d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques, dans le cadre d'activité complémentaire de l'activité agricole et ayant pour support l'agriculture, ne pourront être autorisées que si les constructions de l'exploitation agricole et l'habitation de l'exploitant sont préexistantes.
- L'implantation de ruchers doit être conçue et localisée pour assurer la sécurité du voisinage. Notamment, il peut être imposé une distance minimale de ces implantations par rapport aux zones urbanisées ou à urbaniser.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du code civil.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

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

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 5 mètres.

Les chemins ruraux et chemins d'exploitation doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – A : desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m³ minimum si dans un rayon de 400 mètres il n'existe par un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

4.2 Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique

Par rapport aux voies départementales :

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 35 mètres de l'axe des routes départementales existantes et à créer ou à modifier.

Par rapport aux chemins d'exploitation agricole :

- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer. Lorsqu'il n'y a pas d'accès direct sur le chemin d'exploitation, le recul sera au minimum de 12 mètres de l'axe du chemin.

Par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale autres qu'agricoles ou départementales :

- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 12 mètres de la bordure d'emprise des voies existantes et à modifier ou à créer. Lorsqu'il n'y a pas d'accès direct sur la voie d'exploitation, le recul sera au minimum de 9 mètres de la bordure de la voie.

Par rapport aux cours d'eau et aux fossés :

- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- En cas de rénovation d'un bâtiment existant.
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit. Cette reconstruction doit être commencée dans les deux années après le règlement du sinistre.
- Aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.
- Les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois les constructions à usage agricole peuvent se situer sur limite séparative.

Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 6 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité afin de permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie en tout point nécessaire.

Article 9 – A : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – A : hauteur des constructions

10.1 Bâtiments d'exploitation :

Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

- La hauteur des constructions est mesurée hors tout à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des ouvrages de faibles emprises est limitée à 15 mètres (silos...).
- La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur pour les annexes associées aux bâtiments d'exploitation. Le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

10.2 Bâtiments d'habitation :

Mode de calcul :

- La hauteur des constructions est mesurée au faitage à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.

Hauteur des constructions :

- Les ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des constructions au faitage est fixée à 8 mètres.
- La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Article 11 – A : aspect extérieur

11.1 Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 ouvrage 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 bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions et privilégier l'organisation des bâtiments autour d'une cour-intérieure.

La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.

11.2 Bâtiments d'exploitation :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel. Tous les bâtiments devront présenter soit une toiture terrasse, soit une toiture à deux plans, de couleur sombre. La pente minimale des toitures sera de 20°. Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

11.3 Bâtiments d'habitation :

La toiture devra présenter une pente minimale comprise entre 20 et 45°. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs devront être harmonisés avec le paysage naturel environnant.

Les extensions de bâtiments existants devront, par leur traitement architectural s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et la paysage et contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale.

Article 12 – A : stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article 13 – A : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

20% de la surface faisant l'objet d'une construction doit être planté et rester perméable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone N

Caractères de la zone N :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

Elle comprend quatre secteurs :

- Na : secteur naturel à vocation agricole abritant une exploitation dont la qualité et la diversité des milieux sont à préserver en raison de leur qualité écologique élevée.
- Nb : secteur naturel à vocation forestière dont la qualité des milieux est à préserver.
- Nc : secteur naturel à vocation agricole liée à l'existence d'une compostière.
- Nd : secteur naturel à vocation agricole liée à la création d'un système d'assainissement.

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées en article 2 et notamment :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées, la création de terrains de camping et de caravanage.
 - Les parcs d'attraction et les aires de jeux motorisés.
 - Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de quatre mètres du haut de la berge des cours d'eau ou des fossés.
 - Les affouillements et exhaussements de sol autres que destinés au maintien des sols ou à l'entretien du site.

Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Dispositions générales :

- L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les abris et refuges, ouverts sur un côté, pour animaux d'une surface maximale de 50 m² à condition que ceux-ci soient liés ou non au fonctionnement d'une exploitation agricole.
- Les miradors pour la chasse d'une emprise au sol inférieure à 2 m².
- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.
- Les installations liées à la mise en place d'un système d'assainissement.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

En secteur Na, sont autorisées :

- Toutes les constructions et installations agricoles utiles et nécessaires aux bâtiments d'exploitations déjà en place.
- Les extensions des constructions agricoles existantes.

En secteur Nb, sont autorisées toutes les installations liées à l'exploitation de la forêt.

En secteur Nc, sont autorisées toutes les extensions, constructions et installations liées à la compostière, y compris un logement de service, de gardiennage ou un bureau n'excédant pas une SHON de 40 m² et à condition d'être intégré à l'un des bâtiments d'activité.

En secteur Nd, sont autorisées toutes les installations et constructions nécessaires à la mise en place d'un système d'assainissement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : accès et voiries

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – N : desserte par les réseaux

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables, en conformité avec la réglementation en vigueur.

En secteur Nd, sont autorisées toutes les installations et constructions nécessaires à la mise en place d'un système d'assainissement.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie et de 6 mètres des berges des cours d'eau ou fossés.

Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre.

Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

Les points les plus proches de deux constructions à usage agricole ne peuvent être distants de plus de 30 mètres.

Article 9 – N : emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction agricole est limitée à 1000 m².

Les extensions des constructions agricoles sont limitées à 30% de la surface du bâtiment au moment de l'approbation du PLU.

Article 10 – N : hauteur des constructions

Les ouvrages de faible emprise ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 4 mètres.

En zone Na, la hauteur maximale des nouvelles constructions et des extensions ne pourra excéder le point le plus haut des bâtiments existants au sein de l'exploitation.

En zone Nc, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder le point le plus haut des bâtiments existants.

Article 11 – N : aspect extérieur

11.1 Dispositions générales :

Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront être réalisées en bois ou bardage bois et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Seules sont autorisées les clôtures démontables à usage agricole et forestier constituées de grilles à larges mailles et pouvant être doublées de haies vives.

En zone Nc, sont autorisés les haies vives pouvant être doublées ou non de grillages sombres et d'une hauteur maximale de 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

En zone Na, les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions et privilégier l'organisation des bâtiments autour d'une cour-intérieure.

11.2 Bâtiments d'exploitation :

Tous les bâtiments devront présenter soit une toiture terrasse, soit une toiture à deux plans, de couleur sombre. La pente minimale des toitures sera de 20°. Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Article 12 – N : stationnement

Non réglementé.

Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les espaces couverts par la légende « espace boisé classé » figurant sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions du titre III du code de l'urbanisme relatif aux espaces boisés classés.

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE