

Vézelize

Département de Meurthe-et-Moselle

règlement du PLU

Dossier de PLU approuvé.
Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire de la Communauté de Communes
du Pays du Saintois en date du 04 mars 2020



Plan Local d'Urbanisme

studiolada

AH

agnès hausermann



Bureau d'études **éolis**

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

115 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

ARCHITECTE DPLG
URBANISTE QUALIFIÉE - OPQU
12, rue Saint-Dizier - 54000 Nancy
03 83 33 92 13 - 06 17 92 70 11
agnes.hausermann@studiolada.fr
SARL unipersonnelle
siret : 834 734 311 000 14
n° national de l'ordre : S19601

sommaire

Mode d'emploi du règlement	3
Lexique	4
Titre 1 : Les dispositions générales	7
Titre 2 : Les dispositions applicables aux zones urbaines	15
Titre 3 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser	31
Titre 4 : Les dispositions applicables aux zones agricoles	55
Titre 5 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	65

mode d'emploi du règlement

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en 5 chapitres :

- Chapitre 1 : Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire
- Chapitre 2 : Les dispositions applicables aux zones urbaines (zones U)
- Chapitre 3 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (zones AU)
- Chapitre 4 : Les dispositions applicables aux zones agricoles (zones A)
- Chapitre 5 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (zones N)

En amont de la lecture de ce document, il est préférable d'effectuer :

- 
- 1** Une lecture des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.
 - 2** Une lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est située votre parcelle. Vous y trouverez le corps de règles qui s'applique alors à votre parcelle. Des schémas illustrent les propos développés, ceux-ci ont une valeur informative et non réglementaire.
 - 3** Une lecture des annexes du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique qui rassemblent les dispositions réglementaires spécifiques ne relevant pas directement du PLU mais qui s'appliquent à certaines parcelles.

Par ailleurs, un lexique des termes techniques employés dans le règlement est disponible en début de document.

Dans le rapport de présentation du PLU, vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension du corps des règles.

lexique

A

Accès : partie de terrain qui jouxte la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation.

Acrotère : l'acrotère dans le cas des toits terrasses - à l'opposé du faitage - est la partie la plus basse évacuant les eaux de pluies.

Affouillement (du sol) : extraction en terre ferme dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Alignement : limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Annexe : construction de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

Assainissement individuel : filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

C

Clôture : toute édification d'un ouvrage (haie, portail, clôtures à claire voie, grilles et grillage...) visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques, soit sur les limites séparatives de propriété.

Construction à vocation agricole : local affecté au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de gardiennage de l'agriculteur si nécessité.

E

Eaux pluviales : eaux de pluies recueillies sur les toitures et les surfaces imperméables.

Eaux usées : ensemble des eaux usées (eaux ménagères et eaux provenant d'une activité).

Égout de toiture : l'égout de toiture (ou acrotère dans le cas des toits terrasses) - à l'opposé du faitage - est la partie la plus basse évacuant les eaux de pluies.

Emprise au sol d'une construction : surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain d'assiette du projet. Elle correspond à la projection verticale de la ou des constructions au sol, débords de toiture compris (balcons, débords de toiture).

Espace libre : espace non bâti en superstructure, minéral ou végétal. Sont exclus des espaces libres les allées, circulations automobiles et surfaces destinées au stationnement.

Espace vert : espace non bâti en superstructure permettant un aménagement végétal (engazonnement, arbustes, arbres).

Exhaussement (du sol) : remblaiement de terrain.

Extension : agrandissement de la construction principale ou construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci avec communication entre l'existant et l'extension.

F

Façade : toutes faces verticales en élévation d'un bâtiment en excluant les soubassements et les parties enterrées de ce dernier.

Faitage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

I

Implantation : distance en tout point de la construction. L'implantation vaut prise en compte des débords de toits, balcons et de tout point de la construction.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la nature et l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que les éléments du patrimoine archéologique.

L

Limite séparative : désigne toute limite parcellaire d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non, par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement) ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

S

Servitude d'utilité publique : servitude particulière selon les règles propres à chacune des législations en cause et fondée sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété. Elle s'impose aux règles du PLU.

T

Terrain naturel : le sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

V

Voie publique ouverte à la circulation générale : tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement permettant la desserte de l'espace. Toutefois, les cheminements « doux », les servitudes de passage et les voies ferrées du domaine SNCF ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement des zones. Il en est de même des espaces dont l'aménagement réserve l'usage à un seul mode de déplacement, à l'exclusion de tout autre.

titre I.

les dispositions générales

les dispositions générales

ARTICLE 1 : Champ d'application territoriale du plan local d'urbanisme

Le présent règlement du plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Vézelize. Les normes édictées par le présent règlement s'appliquent à tous travaux indépendamment de leur soumission à un régime d'autorisation ou de déclaration de travaux.

ARTICLE 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
3. Le Droit de Préemption Urbain porte sur les zones urbaines et sur les zones d'urbanisation future délimitée par le document graphique du PLU. Le plan des zones touchées par le droit de préemption urbain figure dans les annexes du PLU.
4. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme sont susceptibles d'être modifiées si elles sont impactées par une ou plusieurs servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol dont la liste et la cartographie figurent en annexe du PLU.
5. Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le document graphique du PLU par une trame particulière. La liste détaillée des emplacements réservés figure en annexe du PLU. Conformément au code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
6. Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global est reporté sur le document graphique du PLU et fait l'objet d'une annexe du PLU. Conformément au code de l'urbanisme, cette servitude permet à la commune de mettre les constructions et les installations dans l'attente d'un projet d'aménagement global et pour une durée de 5 ans.
7. Toute zone naturelle soumise à un risque d'inondation doit être préservée de toute occupation des sols entravant le libre écoulement des eaux, en application du code de l'environnement et des dispositions prévues par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhin-Meuse.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers.

Les certificats d'urbanisme mentionneront également l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

8. L'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire pour toute autorisation d'urbanisme sollicitée dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit (ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU), dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager ou dans un secteur sauvegardé en site inscrit ou classé au titre de la loi du 31 mai 1930.

Les projets soumis aux autorisations ou déclarations suivantes doivent être transmis au SRA, site de Metz :

1) Lorsqu'ils ont une surface supérieure aux seuils définis dans l'arrêté préfectoral n°SGAR-788 en date du 30 décembre 2003 :

- Les demandes de permis de construire, de permis d'aménager et de permis de démolir,
- Les projets de zones d'aménagement concerté,
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R523-5 du code du patrimoine (travaux d'affouillements, de nivellement, d'exhaussement, travaux de plantation, travaux de destruction des souches ou de vignes, travaux de création de retenues d'eau ou de canaux),

2) quelque soit leur surface :

- les aménagements précédés d'une étude d'impact,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques.

9. Patrimoine archéologique : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, ou par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations divers prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

10. Les éléments remarquables du patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont reportés sur le document de zonage. Ils doivent être préservés de toute destruction conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

11. Concernant la prise en compte du risque sismique, le zonage parasismique de la France place la commune de Vézelize en zone de sismicité 1 dite très faible. Les constructions nouvelles devront être conformes aux normes en vigueur dans ce domaine. Les règles relatives à la construction parasismique permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme. Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.

ARTICLE 3 : La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en 4 zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

Les différentes zones sont elles-mêmes divisées en secteurs dans lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique donc, à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

1. Les zones urbaines – dites zones U :

Les zones urbaines concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble. Les constructions nouvelles pouvant y être admises doivent permettre la diversité urbaine et la mixité sociale.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du présent règlement sont :

- La zone **UA** qui correspond au tissu urbain du centre-bourg,
- La zone urbaine **UB** qui correspond aux extensions urbaines récentes – hors lotissements,
- La zone urbaine **UC** qui correspond aux différents lotissements résidentiels,
- La zone urbaine **UD** qui correspond à l'habitat collectif au Grand Barmont et à la résidence Claire Leclerc,
- est calibrée sur plusieurs espaces occupés en habitat collectif,
- La zone urbaine **UE** qui correspond aux espaces urbains centrés sur les équipements publics,
- La zone urbaine **UM** qui correspond à l'emprise de la Coopérative Agricole Lorraine,
- La zone urbaine **UY** qui correspond aux entreprises disposant d'une emprise imposante.

2. Les zones à urbaniser – dites zones AU :

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit 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 règlement.

Il existe dans le PLU plusieurs zones à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du présent règlement :

- La zone à urbaniser **1AU** à urbaniser à court terme et qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation,
- La zone à urbaniser **2AU** à urbaniser sur le long terme et qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation,

- La zone à urbaniser **1AUY** à urbaniser à court terme et destinée à accueillir de nouvelles activités économiques. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

3. Les zones agricoles – dites zones A :

Les zones agricoles recouvrent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du présent règlement correspondent aux espaces agricoles pouvant, sous conditions, accueillir des constructions et installations liées aux activités agricoles (préservation de la valeur agronomique des terres agricoles). Certaines habitations occupées par des tiers sont également présentes dans cette zone.

4. Les zones naturelles – dites zones N :

Les zones naturelles regroupent des secteurs, équipés ou non, à protéger soit en raison :

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

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du présent règlement correspondent aux espaces naturels, sans valeur agronomique reconnue. Certaines habitations occupées par des tiers sont également présentes dans cette zone.

La zone N est divisée en 2 secteurs :

- Le secteur **N** qui correspond aux espaces naturels du territoire communal.
- Le secteur **Nj** qui correspond aux arrières de certains habitations dans lequel seules des annexes sont autorisées.

ARTICLE 4 : Les adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU 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 : La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Conformément au Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition règlementaires contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisé, sauf dispositions contraires du présent règlement et sous certaines conditions, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

titre 2.

les dispositions applicables aux zones urbaines

zone U_____

.Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- La zone **UA** correspond au tissu urbain du centre-bourg,
- La zone urbaine **UB** correspond aux extensions urbaines récentes – hors lotissements,
- La zone urbaine **UC** correspond aux différentes zones résidentiels notamment les lotissements,
- La zone urbaine **UD** qui correspond à l'habitat collectif au Grand Barmont et à la résidence Claire Leclerc,
- La zone urbaine **UE** correspond aux espaces urbains centrés sur les équipements publics,
- La zone urbaine **UM** correspond à l'emprise de la Coopérative Agricole Lorraine,
- La zone urbaine **UY** correspond aux entreprises disposant d'une emprise imposante.

Toute nouvelle construction ou extension dans la zone d'influence de la cavité est interdite et seuls les changements de destination et de surélévation sont autorisés.

Toute nouvelle construction doit tenir compte du risque d'inondation dans les zones UA, UB, UD et UY.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE U1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone U

Sont interdits :

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les remblais dans les zones identifiées comme étant inondables par le document graphique du PLU.

1.2. Les dispositions particulières applicables à la zone UA

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole et forestier.
- Sur le périmètre d'attente d'un projet global, sont interdites les constructions et les installations, et ce pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Sont toutefois autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher.

- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3. Les dispositions particulières applicables aux zones UB, UC et UD

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole et forestier.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.4. Les dispositions particulières applicables à la zone UE

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole, industriel et forestier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5. Les dispositions particulières applicables à la zone UM

Sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, les dépôts de matériaux sauf ceux liés à l'activité principale de recyclage.

1.6. Les dispositions particulières applicables à la zone UY

Sont interdits :

- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, les dépôts de matériaux sauf ceux liés à l'activité principale de recyclage.

ARTICLE U2 : occupations et utilisation du sol autorisées et soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs identifiés comme inondable sur le règlement graphique, sont admis les constructions ou installations ci-dessous sous réserve que le niveau du plancher des pièces d'habitation soit supérieur à 1m par rapport à l'altitude de l'axe de la chaussée qui dessert la parcelle de projet.

2.1. Les dispositions particulières applicables aux zones UA et UB

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes à condition de respecter les dispositions énoncées aux articles 3 à 16.
- Les constructions, extensions et réfections à usage d'équipements ouverts au public à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Les constructions destinées aux entrepôts à condition qu'ils soient annexés à une construction autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles répondent aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité des habitations,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion,...),
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.
- Dans les secteurs identifiés comme étant inondables sur le document graphique du PLU, sont admis l'ensemble des constructions ou installations citées ci-dessus sous réserve que le niveau du plancher des pièces d'habitations soit supérieur à 0.5 m par rapport à l'altitude de l'axe de la chaussée qui dessert la parcelle

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations professionnelles de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent ni la qualité de l'environnement naturel et paysager, ni l'accessibilité et la sécurité de la voie publique.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.

2.2. Les dispositions particulières applicables aux zones UC et UD

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes à condition de respecter les dispositions énoncées aux articles 3 à 16.
- Les constructions, extensions et réfections à usage d'équipements ouverts au public à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Dans les secteurs identifiés comme étant inondables sur le document graphique du PLU, sont admis l'ensemble des constructions ou installations citées ci-dessus sous réserve que le niveau du plancher des pièces d'habitations soit supérieur à 1 m par rapport à l'altitude de l'axe de la chaussée qui dessert la parcelle

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.
- Le stationnement isolé de caravanes à condition de mettre en place un écran végétal visant à minimiser l'impact paysager.

2.3. Les dispositions particulières applicables à la zone UE

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions, extensions et réfections à usage d'équipements ouverts au public à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et de respecter les dispositions énoncées aux articles 3 à 16.
- Les équipements à condition d'être nécessaires aux activités de la zone.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.
- Les terrains de camping, de caravanage et les hébergements légers de loisirs à condition de proposer un traitement végétal et des règles d'implantation visant à réduire l'impact paysager du projet.

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.

2.4. Les dispositions particulières applicables à la zone UM

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes à condition de respecter les dispositions énoncées aux articles 3 à 16.
- Les constructions, extensions et réfections à usage d'équipements ouverts au public à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, industriel, agricole, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Les constructions destinées aux entrepôts à condition qu'ils soient annexés à une construction autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles répondent aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité des habitations,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion,...),
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations professionnelles de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent ni la qualité de l'environnement naturel et paysager, ni l'accessibilité et la sécurité de la voie publique.

2.5. Les dispositions particulières applicables à la zone UY

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, industriel, commercial, hôtelier, de bureau ou de services à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et avec les infrastructures existantes.
- Les lotissements composés de constructions à usage d'activités à condition de proposer un traitement végétal et des règles d'implantation visant à réduire l'impact paysager du projet.
- Les constructions destinées aux entrepôts à condition qu'ils soient annexés à une construction autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles répondent aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité des habitations
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion,...)
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Dans les secteurs identifiés comme étant inondables sur le document graphique du PLU, sont admis l'ensemble des constructions ou installations citées ci-dessus sous réserve que le niveau du plancher des pièces d'habitations soit supérieur à 1 m par rapport à l'altitude de l'axe de la chaussée qui dessert la parcelle

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE U3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE U4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...), ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé du pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci

sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries. Les eaux pluviales de la voirie privée ne devront pas être dirigées sur la voie publique.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont soumis à la réglementation spécifique en vigueur. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution, fibre) doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE U5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE U6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

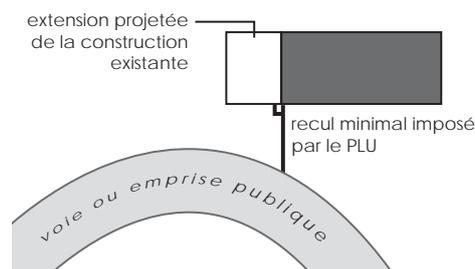
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la façade donnant sur l'emprise publique sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé



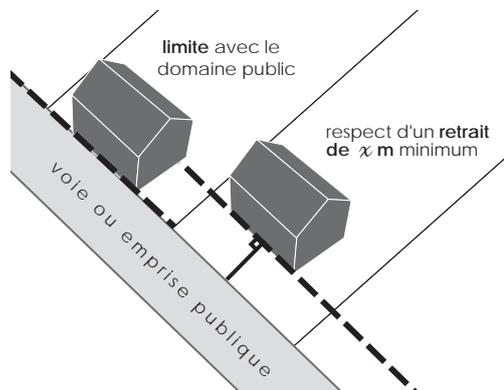
- Les règles définies pour chacune des zones urbaines ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2. Les dispositions particulières applicables à la zone UA

Les constructions nouvelles – hormis les annexes - doivent être édifiées depuis le nu extérieur de la façade principale en limite avec le domaine public,

Les bâtiments publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être situés en recul ou en limite avec le domaine public.

réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport au domaine public



Les annexes doivent être implantées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsque la façade sur rue est occupée sur toute sa largeur, et à condition que ces constructions ne présentent pas une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

Lorsque la façade sur rue n'occupe pas toute la largeur de l'unité foncière, les annexes doivent être édifiées depuis le nu extérieur de la façade principale en respectant un recul de 5 m minimum par rapport au domaine public

6.3. Les dispositions particulières applicables aux zones UB, UD, UM et UY

Les constructions nouvelles doivent être édifiées depuis le nu extérieur de la façade principale en respectant un recul de 5 m minimum par rapport au domaine public.

6.4. Les dispositions particulières applicables à la zone UC

Les constructions nouvelles doivent être édifiées depuis le nu extérieur de la façade principale en respectant la bande d'implantation identifiée sur le document de zonage.

En l'absence d'une bande d'implantation identifiée sur le document de zonage, les constructions nouvelles doivent être édifiées depuis le nu extérieur de la façade principale en respectant un recul de 5 m minimum par rapport au domaine public.

6.5. Les dispositions particulières applicables à la zone UE

Les constructions nouvelles doivent être édifiées depuis le nu extérieur de la façade principale :

- Soit en limite avec le domaine public,
- Soit en respectant un recul de 3 m minimum par rapport au domaine public.

ARTICLE U7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

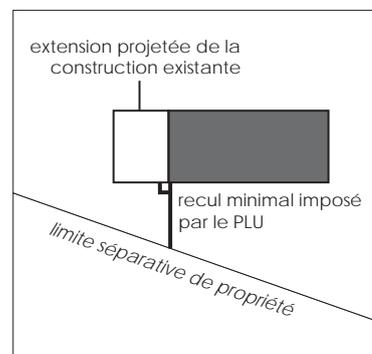
Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la façade donnant sur la limite séparative peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

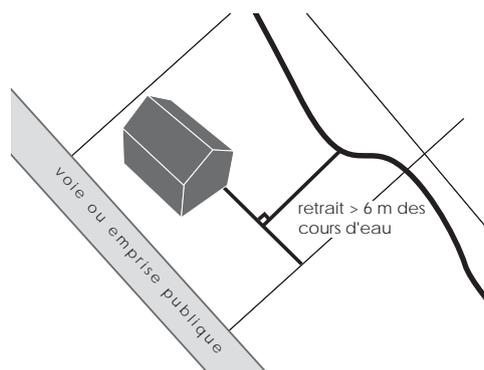
les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé



- Les règles définies pour chacune des zones urbaines ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

7.2. Les règles de retrait aux cours d'eau et aux limites cadastrales des parcelles boisées applicables à l'ensemble de la zone U

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de **6 m** des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.



implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

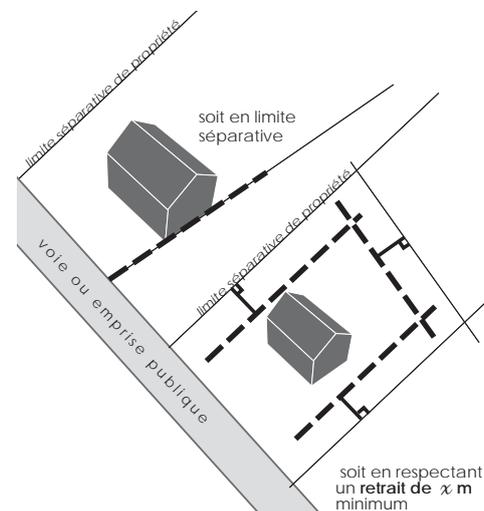
7.3. Les dispositions particulières applicables à la zone UA

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point de la construction sur au moins une des limites séparatives latérales.

7.4. Les dispositions particulières applicables aux zones UB, UC, UD et UE

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point de la construction :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait minimal de **3 m** avec les limites séparatives.



implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.5. Les dispositions particulières applicables à la zone UM

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point de la construction :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait minimal de **3 m** avec les limites séparatives.

Dans le cas des constructions ayant une hauteur supérieure à **9 m** au faitage, la distance par rapport aux limites séparatives doit respecter un recul équivalent à **H/2**.

7.6. Les dispositions particulières applicables à la zone UY

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point de la construction en respectant un retrait minimal de **5 m** avec les limites séparatives.

ARTICLE U8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE U9 : emprise au sol

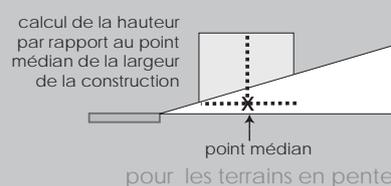
Article non réglementé.

ARTICLE U10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu (pente supérieure à 10 %), la hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée par rapport au point médian de la construction.



10.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés à la même hauteur que la construction existante sans tenir compte de la hauteur imposée ci-dessous.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les souches de cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

10.2. Les dispositions particulières applicables à la zone UA

- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser la hauteur de la construction voisine la plus élevée.
- Les bâtiments publics ne sont pas soumis à une règle de hauteur.

10.3. Les dispositions particulières applicables à la zone UB

- Les constructions principales nouvelles doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à **7 m** l'égout de toiture ou à l'acrotère sans dépasser une hauteur au faitage de **9 m**.



modalités de calcul de la hauteur des bâtiments

10.4. Les dispositions particulières applicables à la zone UC

- Les constructions principales nouvelles doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à **7 m** l'égout de toiture ou à l'acrotère sans dépasser une hauteur au faitage de **9 m**.
- Les constructions annexes aux habitations doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à **4 m** l'égout de toiture ou à l'acrotère sans dépasser une hauteur hors tout de **5 m**.

10.5. Les dispositions particulières applicables à la zone UD

- Les constructions à vocation d'habitat collectif doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à **17 m** l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- Les constructions à vocation d'habitat individuel doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à **9 m** l'égout de toiture ou à l'acrotère sans dépasser une hauteur au faitage de **12 m**.

10.6. Les dispositions particulières applicables à la zone UY

- Les constructions à vocation économiques doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à **10 m** l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.7. Les dispositions particulières applicables aux zones UA, UE et UM

Article non réglementé.

ARTICLE U11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Les dispositions particulières applicables à la zone UA

Toitures – Volumes :

La couleur des toitures des constructions principales devront être à dominante terre cuite rouge. Les systèmes domestiques solaires devront être intégrés à la toiture sans surépaisseur. Ils devront être disposés en bande d'un côté à l'autre de la toiture, en étant le plus proche possible de l'égout.

Les toitures des annexes devront présenter le même aspect que les toitures des constructions principales.

Aspect général des façades

le ton général des façades des constructions devront respecter le nuancier disponible en mairie (couleur sable local E4, E5, E6, E7 ou E20 du nuancier).

Les couleurs vives sont interdites.

Il est interdit :

- le blanc pur, le noir et le gris anthracite pour les menuiseries.
- l'enduit ou la peinture sur les pierres d'encadrement ou les linteaux.

11.3. Les dispositions particulières applicables aux zones UD, UE et UM

Enduit et coloration des façades

Le ton général des façades des constructions nouvelles principales devra respecter le nuancier disponible en mairie. Les couleurs vives sont interdites.

11.4. Les dispositions particulières applicables aux zones UB et UC

Toitures – Volumes

La couverture doit être de forme très simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne, tels que chaume.

Interdiction absolue de toiture à une seule pente à contre sens de la pente du terrain et entraînant des lourdeurs en façade masqués en général par des bardages.

La toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers, par exemple pour couvrir une habitation dans le même sens que la pente du terrain, ce qui est une manière de l'intégrer ou pour implanter une construction basse, avec faitage le long d'un mur mitoyen.

Enduits et coloration de façades

Le ton général des façades des constructions nouvelles principales devra respecter le nuancier disponible en mairie. Les couleurs vives sont interdites.

Sont interdits : copies de modèles étrangers à la région, murs de matériaux à enduits laissés bruts, parements rapportés à joints.

Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible, soit rustique, soit en grillage avec haie (troène, charmilles, aubépines, épicéas,...). Sont interdits des motifs empruntés à des éléments hétéroclites, comme des roues de chariot ou autres motifs inadaptés.

11.5. Les dispositions particulières applicables aux zones UY

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement. Le ton général des façades devra respecter le nuancier disponible en mairie. Les couleurs vives sont interdites.

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

ARTICLE U12 : stationnement

12.1. Les dispositions particulières applicables à la zone UA

Article non réglementé

12.2. Les dispositions particulières applicables aux zones UB, UC et UD

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Il est exigé de réaliser sur l'unité foncière au moins deux places de stationnement (dont une peut être abritée) pour tout nouveau projet de logement.

12.3. Les dispositions particulières applicables à la zones UE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet. Pour le cas des particuliers, il sera procédé à un examen par les services compétents.

Les emplacements de stationnement peuvent être réalisés sur tout terrain distant de 250 m au plus de l'unité foncière de l'opération projetée soit directement par le constructeur, soit par l'intermédiaire d'un organisme habilité par la collectivité locale et les services publics, à récolter des fonds à cet effet.

Les stationnements devront être végétalisés à plus de 50 % ou utiliser des matériaux perméables aux eaux de pluie.

12.4. Les dispositions particulières applicables aux zones UM et UY

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet. Pour le cas des particuliers, il sera procédé à un examen par les services compétents.

Les emplacements de stationnement peuvent être réalisés sur tout terrain distant de 250 m au plus de l'unité foncière de l'opération projetée directement par le constructeur.

ARTICLE U13 : espaces libres et espaces verts

13.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

13.2. Les dispositions particulières applicables à la zone UY

Les aires de stockage devront présenter une bonne intégration paysagère en privilégiant des plantations d'essences locales.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE U14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE U15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE U16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Article non réglementé.

titre 3.

les dispositions
applicables aux
zones à urbaniser

zone 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

La zone **1AU** à urbaniser à court terme fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Cette zone ne peut être urbanisée que si elle respecte réglementairement les OAP.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE 1AU1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, agricole et forestier.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- Les puits, forage ou captage destinés à l'alimentation en eau potable.
- Les plans d'eau.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AU2 : occupations et utilisation du sol autorisées et soumises à des conditions particulières

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes à condition de respecter les dispositions énoncées aux articles 3 à 16.
- Les constructions, extensions et réfections à usage d'équipements ouverts au public à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.

Sous réserve :

- que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation – lorsqu'elles existent – et qu'elles ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.
- que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :
soit :
 - ↳ que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, et

si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone (OAP).

- ↳ que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
- ↳ et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs

soit :

- ↳ que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une addition d'opérations individuelles. Dans ce cas, aucune étape ne peut entraver le projet global.
- ↳ que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation.

Sont autorisées et soumises à conditions particulières les occupations suivantes :

- Les aires de jeux, de sports, de détente et de repos ouvertes au publics et à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site,
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.

Dispositions particulières applicables au secteur 2AU

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne sera possible que lorsque les zones 1AU seront urbanisées.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE 1AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...), ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé du pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries. Les eaux pluviales de la voirie privée ne devront pas être dirigées sur la voie publique.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont soumis à la réglementation spécifique en vigueur. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution, fibre) doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AU5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

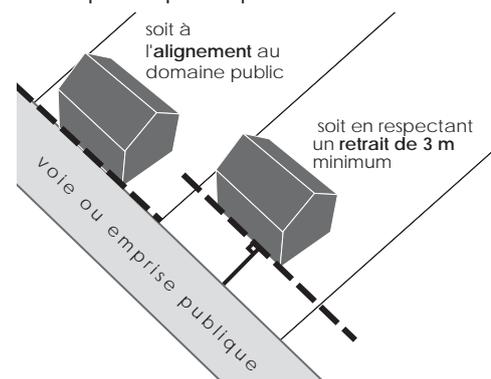
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées depuis le nu extérieur de la façade principale :

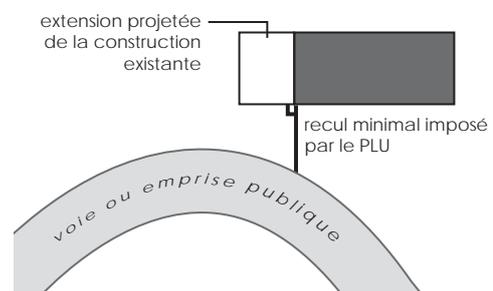
- Soit en limite avec le domaine public,
- Soit en respectant un recul de **3 m** minimum par rapport au domaine public.

réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport au domaine public



Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la façade donnant sur l'emprise publique sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans



ARTICLE 1AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

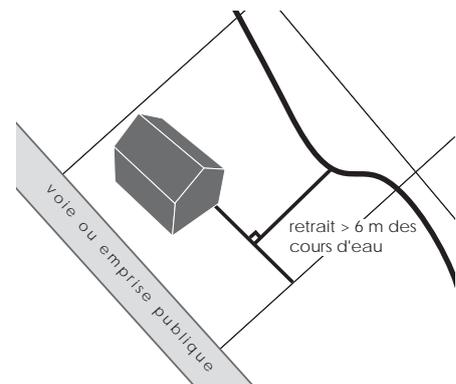
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

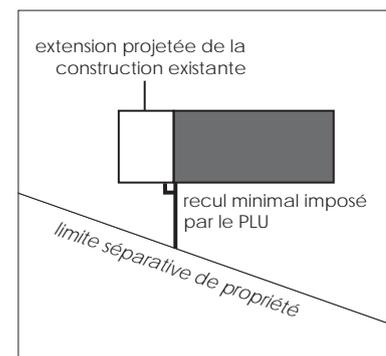
Aucune construction ne peut être autorisée à moins de **6 m** des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point de la construction sur limite séparative.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la façade donnant sur la limite séparative peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.



implantation des constructions par rapport aux cours d'eau



les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé

ARTICLE 1AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : emprise au sol

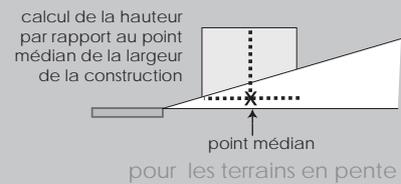
Article non réglementé.

ARTICLE 1AU10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu (pente supérieure à 10 %), la hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée



par rapport au point médian de la construction.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés à la même hauteur que la construction existante sans tenir compte de la hauteur imposée ci-dessous.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les souches de cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.
- Les constructions à vocation d'habitat doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 7 m l'égout de toiture ou à l'acrotère sans dépasser une hauteur au faitage de 9 m.
- Les constructions annexes aux habitations doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 4 m l'égout de toiture sans dépasser une hauteur hors tout de 5 m.



modalités de calcul de la hauteur des bâtiments

ARTICLE 1AU11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures – Volumes :

La couleur des toitures des constructions principales devront être à dominante terre cuite rouge. Les systèmes domestiques solaires devront être intégrés à la toiture sans surépaisseur. Ils devront être disposés en bande d'un côté à l'autre de la toiture, en étant le plus proche possible de l'égout.

Les toitures des annexes devront présenter le même aspect que les toitures des constructions principales.

Aspect général des façades

le ton général des façades des constructions devront respecter le nuancier disponible en mairie (couleur sable local E4, E5, E6, E7 ou E20 du nuancier).

Les couleurs vives sont interdites.

Il est interdit :

- le blanc pur, le noir et le gris anthracite pour les menuiseries.
- l'enduit ou la peinture sur les pierres d'encadrement ou les linteaux.

ARTICLE 1AU12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Il est exigé de réaliser sur l'unité foncière au moins deux places de stationnement pour tout nouveau projet de logement.

Tout projet de stationnement public devra prévoir la plantation d'un arbre pour 5 places de stationnement créées.

En cas d'impossibilité de réaliser le stationnement sur la parcelle de projet, les emplacements de stationnement peuvent être réalisés sur tout terrain distant de 250 m au plus de l'unité foncière de l'opération projetée directement par le constructeur.

Les stationnements devront être végétalisés à plus de 50 % ou utiliser des matériaux perméables aux eaux de pluie.

ARTICLE 1AU13 : espaces libres et espaces verts

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE 1AU15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications en lotissement doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

Les travaux pourront être faits en complément des canalisations nécessaires aux réseaux secs.

zone 2AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

La zone **2AU** à urbaniser à sur le long terme fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Cette zone ne peut être urbanisée que si elle respecte réglementairement les OAP.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE 2AU1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, agricole et forestier.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- Les puits, forage ou captage destinés à l'alimentation en eau potable.
- Les plans d'eau.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 2AU2 : occupations et utilisation du sol autorisées et soumises à des conditions particulières

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes à condition de respecter les dispositions énoncées aux articles 3 à 16.
- Les constructions, extensions et réfections à usage d'équipements ouverts au public à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.

Sous réserve :

- que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation – lorsqu'elles existent – et qu'elles ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.
- que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :
soit :
 - ↳ que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, et

si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone (OAP).

- ↳ que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
- ↳ et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs

soit :

- ↳ que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une addition d'opérations individuelles. Dans ce cas, aucune étape ne peut entraver le projet global.
- ↳ que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation.

Sont autorisées et soumises à conditions particulières les occupations suivantes :

- Les aires de jeux, de sports, de détente et de repos ouvertes au publics et à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site,
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.

Dispositions particulières applicables au secteur 2AU

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne sera possible que lorsque les zones 1AU seront urbanisées.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE 2AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...), ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé du pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries. Les eaux pluviales de la voirie privée ne devront pas être dirigées sur la voie publique.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont soumis à la réglementation spécifique en vigueur. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution, fibre) doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 2AU5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

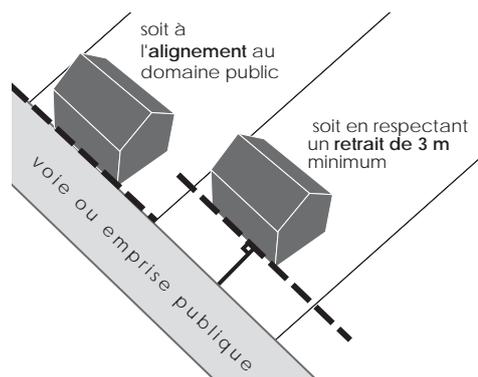
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées depuis le nu extérieur de la façade principale :

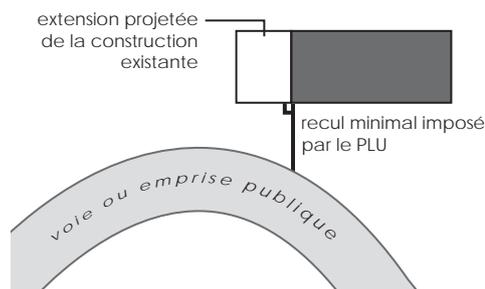
- Soit en limite avec le domaine public,
- Soit en respectant un recul de **3 m** minimum par rapport au domaine public.



réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport au domaine public

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la façade donnant sur l'emprise publique sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé



ARTICLE 2AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

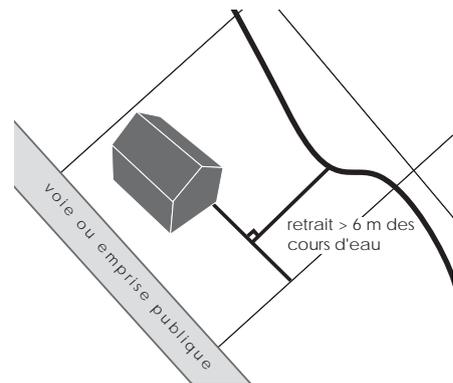
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de **6 m** des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

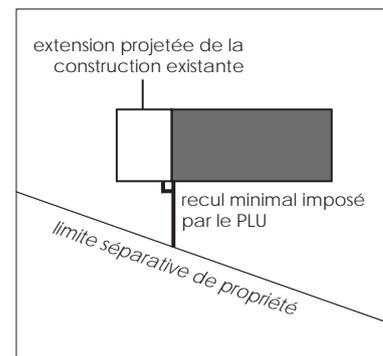
Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point de la construction sur limite séparative.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la façade donnant sur la limite séparative peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé



implantation des constructions par rapport aux cours d'eau



ARTICLE 2AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU9 : emprise au sol

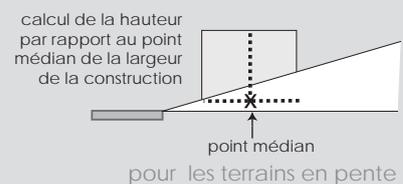
Article non réglementé.

ARTICLE 2AU10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

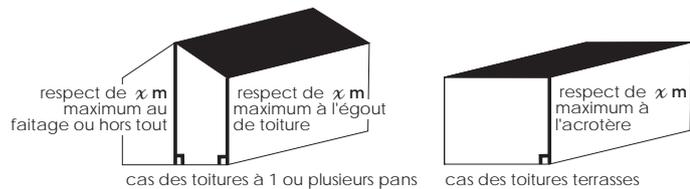
La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu (pente supérieure à 10 %), la hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée par rapport au point médian de la construction.



- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés à la même hauteur que la construction existante sans tenir compte de la hauteur imposée ci-dessous.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les souches de cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

- Les constructions à vocation d'habitat doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 7 m l'égout de toiture ou à l'acrotère sans dépasser une hauteur au faitage de 9 m.



modalités de calcul de la hauteur des bâtiments

- Les constructions annexes aux habitations doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 4 m l'égout de toiture sans dépasser une hauteur hors tout de 5 m.

ARTICLE 2AU11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures – Volumes :

La couleur des toitures des constructions principales devront être à dominante terre cuite rouge. Les systèmes domestiques solaires devront être intégrés à la toiture sans surépaisseur. Ils devront être disposés en bande d'un côté à l'autre de la toiture, en étant le plus proche possible de l'égout.

Les toitures des annexes devront présenter le même aspect que les toitures des constructions principales.

Aspect général des façades

le ton général des façades des constructions devront respecter le nuancier disponible en mairie (couleur sable local E4, E5, E6, E7 ou E20 du nuancier).

Les couleurs vives sont interdites.

Il est interdit :

- le blanc pur, le noir et le gris anthracite pour les menuiseries.
- l'enduit ou la peinture sur les pierres d'encadrement ou les linteaux.

ARTICLE 2AU12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Il est exigé de réaliser sur l'unité foncière au moins deux places de stationnement pour tout nouveau projet de logement.

Tout projet de stationnement public devra prévoir la plantation d'un arbre pour 5 places de stationnement créées.

En cas d'impossibilité de réaliser le stationnement sur la parcelle de projet, les emplacements de stationnement peuvent être réalisés sur tout terrain distant de 250 m au plus de l'unité foncière de l'opération projetée directement par le constructeur.

Les stationnements devront être végétalisés à plus de 50 % ou utiliser des matériaux perméables aux eaux de pluie.

ARTICLE 2AU13 : espaces libres et espaces verts

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE 2AU15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications en lotissement doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

Les travaux pourront être faits en complément des canalisations nécessaires aux réseaux secs.

zone 1AUY

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

La zone 1AUY à urbaniser à court terme est destinée à accueillir de nouvelles activités économiques. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE 1AUY1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Toute construction non liée à la vocation économique et d'équipements de la zone.
- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, les dépôts de matériaux sauf ceux liés à l'activité principale de recyclage.

ARTICLE 1AUY2 : occupations et utilisation du sol autorisées et soumises à des conditions particulières

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, industriel, commercial, hôtelier, de bureau ou de services à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et avec les infrastructures existantes.
- Les lotissements à usage d'activités à condition de proposer un traitement végétal et des règles d'implantation visant à réduire l'impact paysager du projet.
- Les constructions destinées aux entrepôts à condition qu'ils soient annexés à une construction autorisée dans la zone.
- Les constructions, extensions et réfections à usage d'équipements ouverts au public à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles répondent aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité des habitations
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
 - de faire les aménagements nécessaires pour réduire les nuisances.
- Les équipements à condition d'être nécessaires aux activités de la zone.

Sous réserve :

- que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation – lorsqu'elles existent – et qu'elles ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.
- que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :
soit :
 - ↳ que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, et si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone
 - ↳ que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation
 - ↳ et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs
- soit :
 - ↳ que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une addition d'opérations individuelles. Dans ce cas, aucune étape ne peut entraver le projet global.
 - ↳ que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation.
 - ↳ et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs.

Sont autorisées et soumises à conditions particulières les occupations suivantes :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUY3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des

biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE 1AUY4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...), ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé du pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries. Les eaux pluviales de la voirie privée ne devront pas être dirigées sur la voie publique.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont soumis à la réglementation spécifique en vigueur. Des dispositifs à

l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés. Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution, fibre) doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AUY5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUY6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

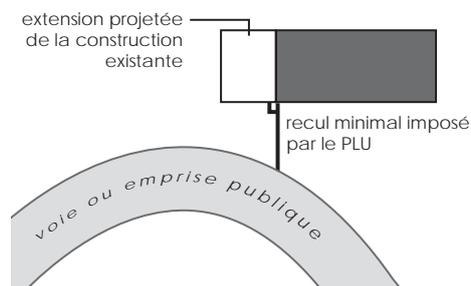
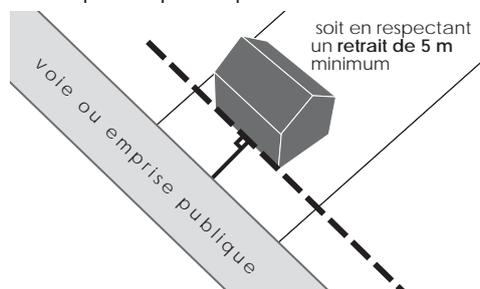
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point de la construction en respectant un retrait minimal de 5 m avec le domaine public.

réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport au domaine public

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la façade donnant sur l'emprise publique sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé



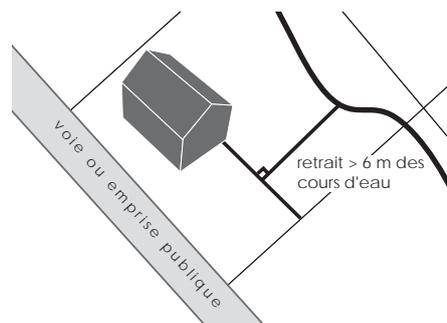
ARTICLE 1AU Y7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

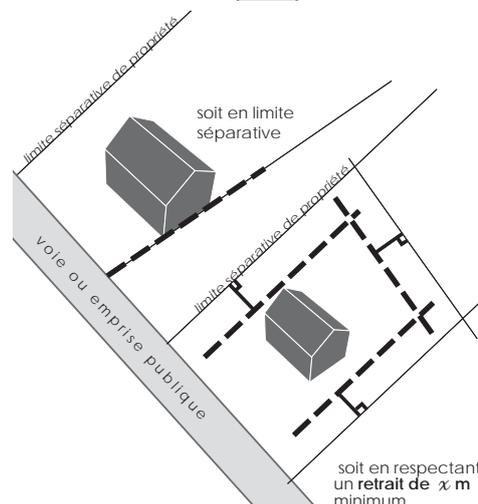
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de **6 m** des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.



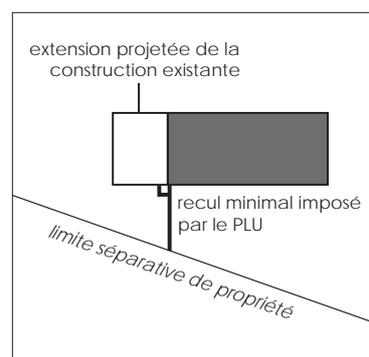
implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et aux limites des parcelles boisées

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point de la construction en respectant un retrait minimal de **5 m** avec les limites séparatives.



implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la façade donnant sur la limite séparative peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.



les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé

ARTICLE 1AU Y8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUY9 : emprise au sol

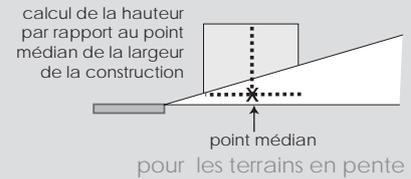
Article non réglementé.

ARTICLE 1AUY10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu (pente supérieure à 10 %), la hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée par rapport au point médian de la construction.



- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés à la même hauteur que la construction existante sans tenir compte de la hauteur imposée ci-dessous.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les souches de cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

- Les constructions à vocation économiques doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 10 m l'égout de toiture ou à l'acrotère.



modalités de calcul de la hauteur des bâtiments

ARTICLE 1AUY11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Enduit et coloration des façades

Le ton général des façades des constructions nouvelles principales devra respecter le nuancier disponible en mairie. Les couleurs vives sont interdites.

ARTICLE 1AU Y12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Les emplacements de stationnement peuvent être réalisés sur tout terrain distant de 250 m au plus de l'unité foncière de l'opération projetée directement par le constructeur.

ARTICLE 1AU Y13 : espaces libres et espaces verts

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Les aires de stockage devront présenter une bonne intégration paysagère en privilégiant des plantations d'essences locales

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU Y14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE 1AU Y15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU Y16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications en lotissement doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

Les travaux pourront être faits en complément des canalisations nécessaires aux réseaux secs.

titre 4.

les dispositions applicables aux zones agricoles

zone A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Cette zone est partiellement concernée par l'aléa cavité, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à l'interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Toute nouvelle construction doit tenir compte du risque d'inondation dans la zone A.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE A1 : occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

ARTICLE A2 : occupations et utilisation du sol autorisées et soumises à des conditions particulières

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en secteur A.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les extensions d'une habitation principale existante sont admises dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.2. Voirie

Les créations des voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux ; leur largeur minimale de plate-forme est fixée à 5 m.

ARTICLE A4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est existant, le branchement est obligatoire, lorsqu'il est techniquement réalisable.

Sinon, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

4.2.2 eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils

garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

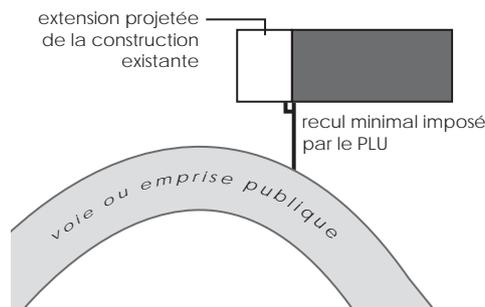
Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

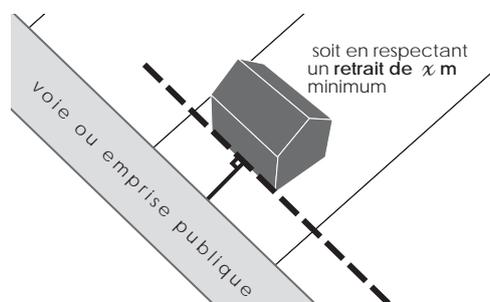
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé à condition qu'ils ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé



- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les constructions nouvelles liées à l'activité agricole – hors maison de gardiennage et ses annexes - doivent être implantées en respectant un retrait de **10 m** minimum avec le domaine public.
- Les constructions de gardiennage (usaged'habitation) des exploitations agricoles et leurs annexes doivent être implantées en respectant un retrait de **5 m** minimum avec le domaine public.

réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport au domaine public



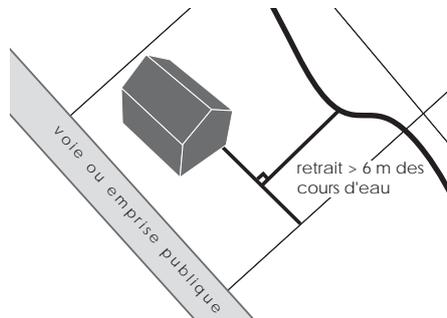
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de **21 m** de l'axe des routes départementales.

ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

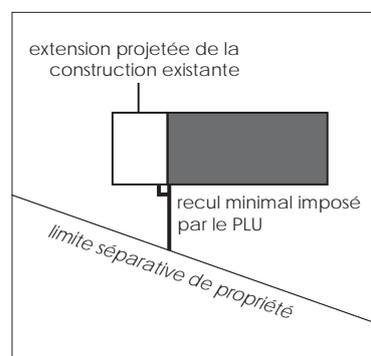
Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 6 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.



implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et aux limites des parcelles boisées

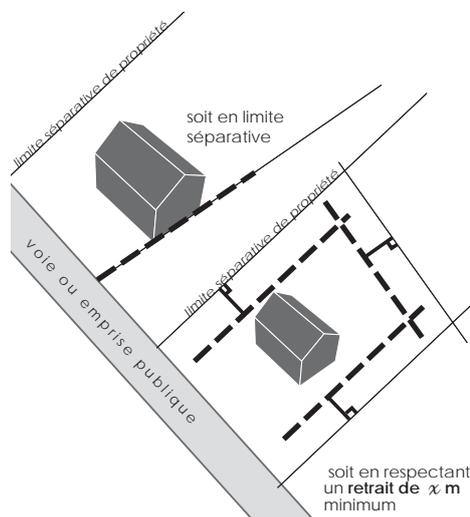
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la façade donnant sur la limite séparative peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé



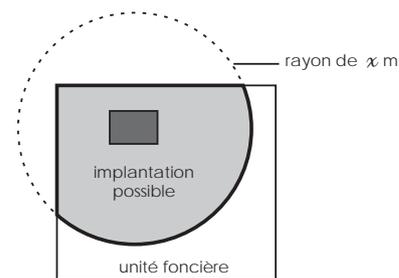
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives de propriété.
- Les constructions liées à l'activité agricole – hors maison de gardiennage et ses annexes - doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 m avec la limite séparative de propriété.
- Les constructions de gardiennage (usage d'habitation) des exploitations agricoles et les annexes qui sont liées doivent être implantées :
 - Soit en limite séparative de propriété,
 - Soit en respectant un retrait minimum de 3 m avec la limite séparative de propriété.

implantation des constructions annexes par rapport aux limites séparatives



ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

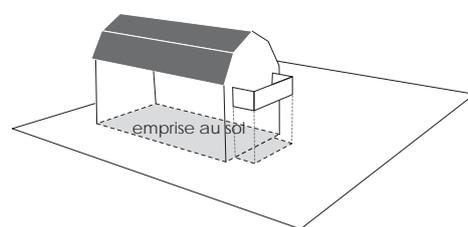
Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et leurs annexes, doivent être implantées à moins de 100 m autour des bâtiments agricoles nécessitant un gardiennage, sur des terrains participant à l'exploitation. Cette règle s'applique quel que soit le régime réglementaire de l'exploitation agricole (Règlement Sanitaire Départemental ou Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).



zone d'implantation des constructions

ARTICLE A9 : emprise au sol

- L'extension des bâtiments d'habitation principale existants est limitée à hauteur de **+30%** de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU.



emprise au sol

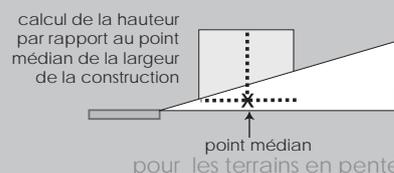
ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions

constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu (pente supérieure à 10 %), la hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée par rapport au point médian de la construction.



- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liées au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.
- Les constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.

- La hauteur maximale des bâtiments agricoles doit être inférieure ou égale à **10 m** à l'égout de toiture ou acrotère.



modalités de calcul de la hauteur des bâtiments

- La hauteur maximale des constructions (usage d'habitation) des exploitations agricoles doit être inférieure ou égale à **7 m** à l'égout de toiture ou acrotère sans dépasser une hauteur au faitage de **9 m**.

- La hauteur maximale des annexes des constructions de gardiennage doit être inférieure ou égale à 4 m l'égout de toiture sans dépasser une hauteur hors tout de 5 m.

ARTICLE A11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives environnementales.

Dessin général des façades

Pour les bâtiments agricoles – à l'exception de la maison de gardiennage et de ses annexes, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérées, ...) est interdit. Le bardage bois à lame verticale sera privilégié.

Pour les bâtiments d'habitation principale et pour la maison de gardiennage, le ton général des façades devra respecter le nuancier disponible en mairie. Les couleurs vives sont interdites. Le recours au bardage bois à lame verticale peut également être encouragé.

Clôtures

Seules sont admises les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole. La construction de murets est interdite.

ARTICLE A12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A13 : espaces libres et espaces verts

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE A15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE A16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Article non réglementé.

titre 5.

les dispositions
applicables aux
zones naturelles et
forestières

zone N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- Le secteur **N** correspond aux espaces naturels du territoire communal.
- Le secteur **Nj** correspond aux arrières de certains habitations dans lequel seules des annexes sont autorisées.

Toute nouvelle construction ou extension dans la zone d'influence de la cavité est interdite et seuls les changements de destination et de surélévation sont autorisés.

Toute nouvelle construction doit tenir compte du risque d'inondation dans la zone N.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE N1 : occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

ARTICLE N2 : occupations et utilisation du sol autorisées et soumises à des conditions particulières

2.1. Les dispositions particulières applicables à l'ensemble de la zone N

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

2.2. Les dispositions particulières applicables au secteur N

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont admises dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La construction des annexes doit être liée à l'habitation principale existante et doit respecter les conditions définies aux articles 3 à 16.

2.3. Les dispositions particulières applicables au secteur Nj

Les abris de jardin sont admis dès lors que ceux-ci se localisent sur la même unité foncière d'une habitation classée en zone urbaine.

Dans les secteurs identifiés comme étant inondables sur le document graphique du PLU, sont admis l'ensemble des constructions ou installations citées ci-dessus sous réserve que le niveau du plancher des pièces d'habitations soit supérieur à 0.5 m par rapport à l'altitude de l'axe de la chaussée qui dessert la parcelle

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sols prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.2. Voirie

Les créations des voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux ; leur largeur minimale de plate-forme est fixée à 5 m.

ARTICLE N4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE N5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

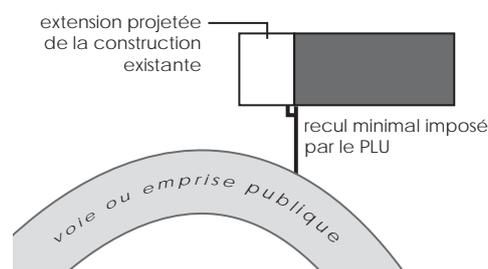
Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la façade donnant sur l'emprise publique sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé

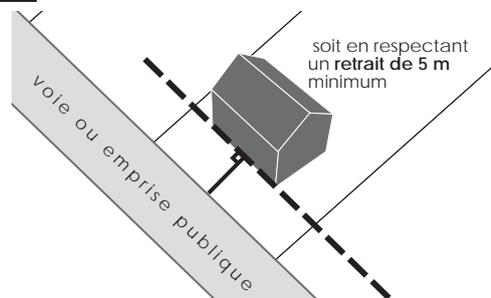


- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les constructions devront respecter un recul de 21 m par rapport à l'axe des voies départementales.

6.2. Les dispositions particulières applicables au secteur N

Les constructions annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont autorisées en respectant un retrait de 5 m minimum avec le domaine public.

réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport au domaine public



6.3. Les dispositions particulières applicables au secteur Nj

Les abris de jardin des bâtiments d'habitation principale situées en zone urbaine sont autorisés en respectant un retrait de 5 m minimum avec le domaine public.

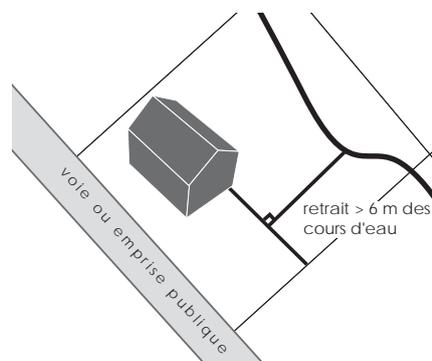
ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

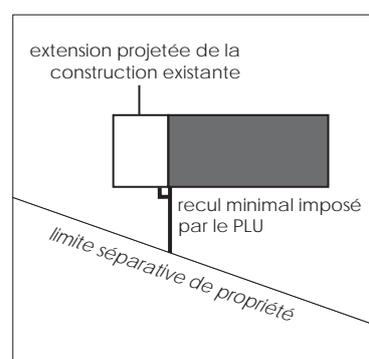
- Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 6 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la façade donnant sur la limite séparative peuvent être réalisés en implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et aux limites des parcelles boisées



continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives de propriété.

les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé



7.2. Les dispositions particulières applicables au secteur N

Les constructions annexes des bâtiments d'habitation principale existants doivent être implantées :

- Soit en limite séparative de propriété,
- Soit en respectant un retrait minimum de **3 m** avec la limite séparative de propriété.

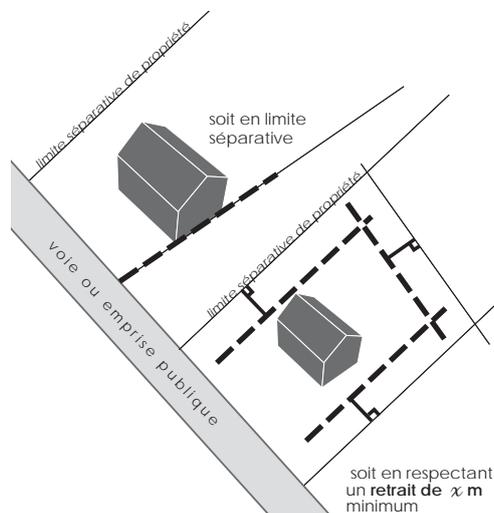
7.3. Les dispositions particulières applicables au secteur

Nj

Les abris de jardin des bâtiments d'habitation principale situées en zone urbaine doivent être implantés :

- Soit en limite séparative de propriété,
- Soit en respectant un retrait minimum de **3 m** avec la limite séparative de propriété.

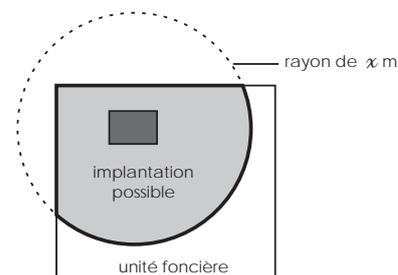
implantation des constructions annexes par rapport aux limites séparatives



ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les dispositions particulières applicables au secteur N

Les constructions annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont autorisées sur la même unité foncière de l'habitation principale et à une distance maximale de **15 m** de celle-ci.



zone d'implantation des constructions

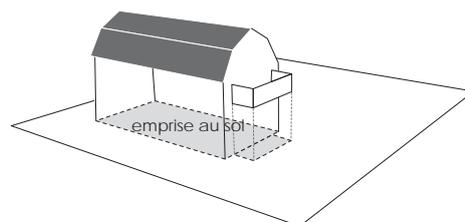
8.2. Les dispositions particulières applicables au secteur Nj

Article non réglementé

ARTICLE N9 : emprise au sol

9.1. Les dispositions particulières applicables au secteur N

- L'extension des bâtiments d'habitation principale existants est limitée à hauteur de **+30%** de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des bâtiments d'habitation principale existants peuvent avoir une emprise au sol cumulée de **40 m²** maximum. : réduire la taille des annexes



emprise au sol

9.2. Les dispositions particulières applicables au secteur Nj

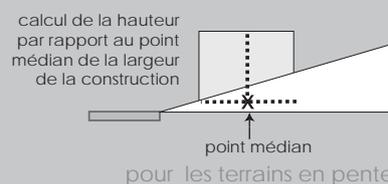
- Les abris de jardin des bâtiments d'habitation principale situés en zone urbaine peuvent avoir une emprise au sol cumulée de **30 m²** maximum.

ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu (pente supérieure à 10 %), la hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée par rapport au point médian de la construction.

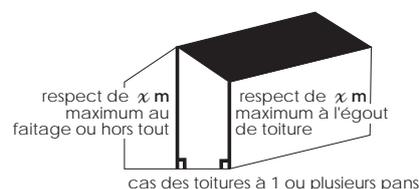


10.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liées au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.
- Les constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.

10.2. Les dispositions particulières applicables au secteur N

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation principale existants doit être inférieure ou égale à **4 m** à l'égout de toiture sans dépasser une hauteur hors tout de **5 m**.



modalités de calcul de la hauteur des bâtiments

10.3. Les dispositions particulières applicables au secteur Nj

La hauteur des abris de jardin des bâtiments d'habitation principale situées en zone naturelle doit être inférieure ou égale à **3 m** hors tout.

ARTICLE N11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives environnementales.

ARTICLE N12 : stationnement

Article non réglementé

ARTICLE N13 : espaces libres et espaces verts

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE N15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE N16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Article non réglementé.