

Commune de PARCIEUX



Modification simplifiée n°3

Plan Local d'Urbanisme PLU

5 – Extrait du règlement

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 Avril 2013

Modification simplifiée n°1 approuvée le 16 Septembre 2013

Modification simplifiée n°3 : 17 Octobre 2016

Arrêté du Maire de lancement de la procédure : 17 Juin 2016

Délibération du Conseil Municipal définissant la mise à disposition du public : 20 Juin 2016

Délibération du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée n°3 en date du 17 Octobre 2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 17 Octobre 2016

DOSSIER D'APPROBATION

Réf : 42116

Sommaire

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan.....	6
Article 2 : Division du territoire en zones.....	6
Article 3 : Rappels	7
Article 4 : Nuanciers	8
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
Chapitre I - Dispositions applicables aux zones UA et UB	14
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	14
Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	14
Article U 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	14
Section II : Conditions de l'occupation du sol	15
Article U 3 : Accès et voirie	15
Article U 4 : Desserte par les réseaux	16
Article U 5 : Caractéristiques des terrains	16
Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	17
Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	18
Article U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	18
Article U 9 : Emprise au sol.....	19
Article U 10 : Hauteur maximale des constructions	19
Article U 11 : Aspect extérieur	20
Article U 12 : Stationnement	21
Article U 13 : Espaces libres	22
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	23
Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol	23
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	24
Chapitre I - Dispositions applicables aux zones 2AU	25
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	25
Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	25
Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	25
Section II : Conditions de l'occupation du sol	25
Article 2AU 3 : Accès et voirie	25
Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux	25
Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains	25
Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	25
Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	25
Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	25
Article 2AU 9 : Emprise au sol	25
Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions	26
Article 2AU 12 : Stationnement.....	26

Article 2AU 13 : Espaces libres	26
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	26
Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol	26
Chapitre II - Dispositions applicables aux zones 2AUE	27
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	27
Article 2AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	27
Article 2AUE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	27
Section II : Conditions de l'occupation du sol	27
Article 2AUE 3 : Accès et voirie	27
Article 2AUE 4 : Desserte par les réseaux	27
Article 2AUE 5 : Caractéristiques des terrains.....	27
Article 2AUE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	27
Article 2AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	27
Article 2AUE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	27
Article 2AUE 9 : Emprise au sol.....	27
Article 2AUE 10 : Hauteur maximale des constructions	28
Article 2AUE 12 : Stationnement	28
Article 2AUE 13 : Espaces libres	28
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	28
Article 2AUE 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	28
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	29
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	30
Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	30
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	30
Section II : Conditions de l'occupation du sol	30
Article A 3 : Accès et voirie	30
Article A 4 : Desserte par les réseaux	30
Article A 5 : Caractéristiques des terrains.....	31
Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	31
Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	31
Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	32
Article A 9 : Emprise au sol.....	32
Article A 10 : Hauteur maximale des constructions	32
Article A 11 : Aspect extérieur.....	32
Article A 12 : Stationnement	33
Article A 13 : Espaces libres	33
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	33
Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	33

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	34
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	35
Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	35
Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	35
Section II : Conditions de l'occupation du sol	35
Article N 3 : Accès et voirie	35
Article N 4 : Desserte par les réseaux	36
Article N 5 : Caractéristiques des terrains	36
Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	36
Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	37
Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	37
Article N 9 : Emprise au sol.....	37
Article N 10 : Hauteur maximale des constructions	37
Article N 11 : Aspect extérieur	38
Article N 12 : Stationnement	38
Article N 13 : Espaces libres	38
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	39
Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol	39

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Parcieux

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N) Ces zones sont les suivantes :

- 1- **Les zones urbaines**, repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U sont les zones dans lesquelles les capacités d'équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions ;
 - **la zone UA** regroupe les espaces bâtis du cœur de village de Parcieux caractérisés par une densité forte,
 - **La zone UB** regroupe les extensions pavillonnaires autour du cœur de village de Parcieux. Les constructions y sont caractérisées par une densité intermédiaire. Certaines parties de la zone U sont concernées par les risques d'inondations au regard du PPRi et de la carte d'aléas inondation de la crue de 1840 modélisée portée à connaissance le 23 décembre 2008. Dans le périmètre de protection des zones à risques liées aux inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol sont soumis à l'observation de prescriptions techniques spéciales prévues par le règlement du PPRi et par la note de gestion transitoire liée à la crue de 1840.
- 2- **Les zones à urbaniser (AU)** regroupent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. **Les zones 2AU et 2AUE ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification du PLU.**
 - **La zone 2AU** pourra être urbanisée principalement à destination des constructions d'habitation.
 - **La zone 2AUE** sera destinée aux constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif comprenant notamment des maisons de retraite et résidences médicalisées.
- 3- **Les zones agricoles (A)** équipées ou non permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « A ».
- 4- **Les zones naturelles (zone N)** regroupent des secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N est composée des secteurs suivants :
 - **Le secteur NL** qui regroupe les terrains à vocation de loisirs camping et autres équipements sportifs ou de plein air.
 - **Le secteur NLc** qui regroupe des terrains occupés par des constructions légères de loisirs (caravanes).

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figurent en annexe au présent règlement et sur la légende du plan de zonage.

Article 3 : Rappels

- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc....) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.
- La division d'une unité foncière en plus de deux lots de terrains, en vue de l'implantation de constructions, assortie de la réalisation de voies ou d'espaces communs ou située dans un site classé ou un secteur sauvegardé est soumise à la délivrance d'un permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés qui sont inconstructibles en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés, sauf reboisement.
- Dispositions spécifiques aux éléments identifiés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L.123-1-5 7°
 - La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme dont la liste figure en annexe du règlement est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir. La commune a institué un permis de démolir sur l'ensemble de la commune pour tout type de construction.
 - Tous les travaux d'entretiens sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme dont la liste figure en annexe du règlement et non soumis à un régime d'autorisation sont autorisés. Tous les travaux ayant pour objet leur suppression doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette autorisation sera délivrée à condition que les travaux envisagés soient compatibles avec les prescriptions fixées en annexe de ce règlement,
 - Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière et à condition qu'elles soient de type agricole.
- Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :
 - Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

Article 4 : Nuanciers

Nuancier des enduits :

Les couleurs des façades des constructions et des murs de clôtures doivent respecter les couleurs du nuancier ci-dessous ou de leurs équivalents.



Nuancier des couvertures :

Les couvertures des constructions et des murs de clôtures doivent respecter les couleurs ci-dessous ou leurs équivalents :



Nuancé Paille



Rouge



Vieilli Nuancé
Sur Fond Rouge



Nuancé Paille



Nuancé vieilli



Rouge



Rouge



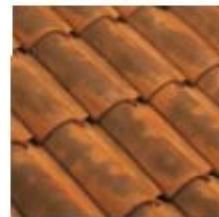
Rouge Nuancé



Rouge Nuancé



Roueraue



Vieilli Nuancé
Sur Fond Rouge

Nuancier des menuiseries :

Les couleurs des menuiseries doivent être conformes aux couleurs ci-dessous :

ral 1001	ral 1002	ral 1003	ral 1013	ral 1014	ral 1015	ral 2001
ral 3000	ral 2004	ral 5012	ral 5014	ral 5018	ral 5019	ral 5020
ral 6000	ral 6001	ral 6002	ral 6006	ral 6013	ral 6014	ral 6016
ral 6017	ral 6018	ral 6019	ral 6033	ral 7000	ral 7001	ral 7001
ral 7004	ral 7005	ral 7009	ral 7010	ral 7011	ral 7012	ral 7015
ral 7035	ral 7036	ral 7037	ral 7038	ral 7040	ral 7042	ral 7043
ral 8001	ral 8002	ral 8007	ral 8008	ral 8023	ral 8024	ral 9001
ral 9002	ral 9003	ral 9010	ral 9016			

Incolore	Naturel mat	Aspect bois brut	Bois flotté	Naturel	Pin
Chêne vieux	Chêne clair	Chêne clair satiné	Chêne moyen	Chêne doré	Chêne fumé
Chêne foncé	Chêne vieilli	Noyer clair	Noyer	Noyer foncé	Jatoba
Wengé	Teck	Acajou	Merisier		
Blanc	Gris blanc	Gris clair	Gris métal	Gris graphite	Gris lin
Cendre	Silver	Platine	Noir		
Oxyde jaune	Topaze	Acajou	Oxyde rouge		
Oxyde vert	Vert de gris	Bleu de gris	Océan		

Nuancier des ferronneries :

Les couleurs des ferronneries doivent être conformes aux couleurs ci-dessous :

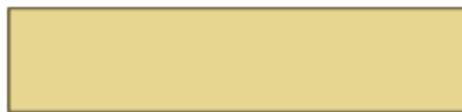
ral 1000	ral 1001	ral 1013	ral 1014	ral 1015	ral 1019	
ral 2002						
ral 3000	ral 3009	ral 3013	ral 3016			
ral 4001	ral 4004	ral 4007				
ral 5007	ral 5014	ral 5024				
ral 6001	ral 6002	ral 6003	ral 6005	ral 6009	ral 6010	ral 6011
ral 6016	ral 6017	ral 6018	ral 6019	ral 6020	ral 6021	ral 6029
ral 7000	ral 7001	ral 7004	ral 7005	ral 7010	ral 7011	ral 7012
ral 7009	ral 7015	ral 7016	ral 7021	ral 7022	ral 7023	ral 7024
ral 7026	ral 7030	ral 7031	ral 7032	ral 7035	ral 7036	ral 7037
ral 7038	ral 7039	ral 7040	ral 7042	ral 7043	ral 7044	
ral 8007	ral 8011	ral 8015	ral 8016	ral 8019	ral 8022	
ral 9001	ral 9002	ral 9003	ral 9004	ral 9005	ral 9010	ral 9011
ral 9016	ral 9017	ral 9018				

Nuancier des clôtures

Les couleurs des grillages des clôtures doivent être de couleur galvanisée ou conforme aux couleurs ci-dessous :



Blanc RAL 9016



Ivoire clair RAL 1015



Noir 2100



Vert mousse RAL 6005



Brun gris RAL 8019



Rouge RAL 3004



Gris RAL 7016



Gris galet RAL 7045



Gris beige RAL 7006 †



Noir foncé RAL 9005 †

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables aux zones UA et UB

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- Les installations classées sauf celles prévues en U 2,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements de sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- Les carrières.

Dans le secteur soumis à l'aléa fort

Seules les constructions indiquées à l'article U2 sont autorisées.

Article U 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en application des articles R421-28 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- En application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme les constructions et installations, sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.
- Certaines parties de la zone U sont concernées par les risques d'inondations au regard du PPRi et de la carte d'aléas inondation de la crue de 1840 modélisée portée à connaissance le 23 décembre 2008. Dans le périmètre de protection des zones à risques liées aux inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol sont soumis à l'observation de prescriptions techniques spéciales prévues par le règlement du PPRi et par la note de gestion transitoire liée à la crue de 1840.

Dispositions générales

Dans toutes les zones

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale. Il doit être apporté une vigilance particulière aux risques liés à l'émission de nuisances sonores et olfactives des quartiers environnants.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénient et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans le secteur concerné par les risques d'inondations au regard du PPRi et de la carte d'aléas inondation de la crue de 1840 modélisée portée à connaissance le 23 décembre 2008.

- les projets d'utilisation ou d'occupation du sol sont soumis à l'observation de prescriptions techniques spéciales prévues par le règlement du PPRi et par la note de gestion transitoire liée à la crue de 1840.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article U 3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

La création de nouveaux accès sur la RD933 est interdite.

Voirie (publique et privée)

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :

- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées,
- les voies nouvelles se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 20m doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une plate-forme permettant le retournement des véhicules,
- la plate-forme d'assise des voies d'accès devra comprendre 6 mètres minimum de largeur et respecter les normes prévues par les dispositions du plan de prévention des risques inondation approuvé.

Article U 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de dimension suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Elle devra être réalisée de façon équivalente au réseau de base.

Assainissement

Eaux usées

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant et en conformité avec le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif)

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doivent faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux d'électricité, téléphone, câble

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

Article U 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions réglementaires de l'article 6 s'appliquent aux voies publiques et privées, existantes ou à créer.

Les dispositions de l'article R.123-10-1 ne s'appliquent pas. A ce titre, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard des divisions envisagées.

Règle d'implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées :

UA	UB
Avec le plus faible retrait observé par une construction dont l'emprise au sol est supérieure à 35 m ² et située soit sur l'unité foncière d'assiette soit sur une des unités foncières limitrophes.	Avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées. Dans le secteur UBi, les extensions ne doivent pas réduire le retrait par rapport à la RD 933 qui est de 35 mètres par rapport à l'alignement pour les constructions d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

Cas particuliers et dispositions spécifiques

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.
- Les aménagements de l'existant et les extensions sont autorisés à condition de ne pas diminuer le recul de la construction initiale.
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite ou démolie depuis moins de 10 ans est autorisée à condition de respecter le retrait de la construction initiale.

Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.123-10-1 ne s'appliquent pas. A ce titre, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard des divisions envisagées.

Règle d'implantation des constructions

Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront s'implanter :

UA	UB
<p>Soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit que la hauteur sur limite séparative soit inférieure ou égale à 3,5 mètres - soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et uniquement à l'intérieur des limites séparatives internes de l'opération, que la hauteur sur limite séparative soit inférieure ou égale à 7,5 mètres à condition de s'adosser sur des constructions (maisons jumelées) <p>Soit en retrait des limites séparatives à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que les constructions s'implantent à au moins 3 mètres, débords de toiture compris. 	<p>Par rapport aux limites latérales :</p> <p>Les constructions doivent s'implanter à une distance correspondant à la moitié de la hauteur totale de la construction sans jamais pouvoir s'implanter à moins de 3 mètres, débords de toiture compris.</p> <p>Toutefois les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans un des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit que la hauteur sur limite séparative soit inférieure ou égale à 3,5 mètres - soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et uniquement à l'intérieur des limites séparatives internes de l'opération, que la hauteur sur limite séparative soit inférieure ou égale à 7,5 mètres à condition de s'adosser sur des constructions (maisons jumelées)

Cas particuliers et dispositions spécifiques

- Les piscines doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite ou démolie depuis moins de 10 ans est autorisée à condition de respecter le retrait de la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec une des limites ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

Article U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article U 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à :

UA	UB
50%	30%

Dispositions applicables aux secteurs d'intérêt paysager identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7°

Deux secteurs identifiés au sein de la zone UB sont soumis à des prescriptions particulières fixées en annexe du règlement.

Cas particuliers

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt ne sont pas soumises à l'application de cette règle.
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite ou démolie depuis moins de 10 ans est autorisée dans la limite de l'emprise au sol initiale.
- Les extensions de moins de 30 m² d'emprise au sol sont autorisées à condition que l'emprise au sol totale de la construction et de son extension ne représente pas plus de 120% de l'emprise au sol initiale.

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du faîtage projeté verticalement sur le sol du terrain naturel, et ensuite par projection de la pente du toit par rapport au terrain naturel.

En zone UA, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir de l'égout projeté verticalement sur le sol du terrain naturel.

Hauteur maximale

UA	UB
La hauteur totale de la construction est limitée à 9 mètres maximum	La hauteur totale de la construction est limitée à 7,5 mètres maximum

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U 11 : Aspect extérieur

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le caractère général « villageois » du site de la commune, selon les prescriptions suivantes,

Implantation et volume

- Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes sur les voies, les orientations et les niveaux de faitage, les ouvertures et les alignements. L'implantation, le volume, et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti de la commune et en s'y intégrant le mieux possible, tout en respectant les règles générales du PLU
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible,
- Les sous-sols d'entrée sont interdits dans les secteurs concernés par l'aléa fort du PPRI, les constructions devront prendre en compte la présence d'une nappe souterraine pouvant atteindre la côte de référence pour l'établissement et l'utilisation des sous-sols et dispositifs enterrés,
- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain,
- Les pans de toiture doivent avoir une pente comprise entre 30% et 50% au-dessus de l'horizontale. En secteur UBi, la pente des toits devra être comprise entre 25% et 50% au-dessus de l'horizontale,
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante,
- La ligne principale du faitage doit être parallèle à la plus grande dimension de la construction et aux courbes de niveau du terrain,
- Les toitures plates sont autorisées à condition d'être végétalisées sur toute la surface de la toiture.

Eléments de surface

- Les murs doivent être enduits ; l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouvert est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries, de ferronneries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement et déterminées en fonction des nuanciers présents dans les dispositions générales et déposés en Mairie.
- L'aspect de la couverture, l'aspect des enduits, les ouvertures, l'aspect des menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti,
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade,
- Les toitures végétalisées sont autorisées,
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructure surajoutée,

Clôtures et murs d'enceinte

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre,
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts est interdit,
- Dans les secteurs concernés, les clôtures sont soumises aux dispositions du PPRI approuvé,
- Les clôtures seront constituées de grillage (de couleur « galvanisé » ou respectant les couleurs du nuancier présent dans les dispositions générales) doublé ou non de haies vives. Les murs sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu, s'ils prolongent un maillage existant ou s'ils sont implantés en façade de voie. Les clôtures réalisées en dispositifs ajourés sont autorisées (de type barrière à claire-voie,...), mais en aucun cas d'éléments opaques (de type palissade, éléments préfabriqués opaques,...). Les éléments opaques sont autorisés uniquement sur les limites séparatives.

- En cas de soubassement en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,5m,
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 m, excepté dans le cas d'un prolongement d'un mur existant de plus de 2 mètres, à condition de se limiter à la hauteur du mur existant. En cas de gêne apportée à la sécurité ou à la visibilité sur la voie publique des hauteurs inférieures pourront être imposées,
- Les murs d'enceinte et de clôture doivent être enduits. Les teintes d'enduits, doivent être en harmonie avec leur environnement, et respecter le nuancier présent dans les dispositions générales et déposé en mairie,

Cas particulier

L'ensemble des règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Eléments remarquables du paysage reconnus au titre de l'article L.123-1-5-7°

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions prévues en annexe du présent règlement.

Les clôtures végétalisées repérées doivent être maintenues et entretenues de telle sorte que leur statut végétalisé soit assuré.

Les secteurs d'intérêt paysager identifiés au sein de la zone UB sont soumis à des prescriptions particulières fixées en annexe du règlement.

Article U 12 : Stationnement

Généralités

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m². L'espace minimal nécessaire à la manœuvre des véhicules est de 12,5 m². Il peut être utilisé pour deux places de stationnement maximum à condition de concerner la même construction.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation :

UA	UB
Il devra être réalisé au moins 1 place par tranche entamée de 50 m ² de Surface de plancher.	Il devra être réalisé au moins 1 place par tranche entamée de 60 m ² de Surface de plancher,
Pour les opérations de plus de 250 m ² de surface de plancher, il devra être prévu au moins 1 place supplémentaire par tranche entamée de 250 m ² de surface de plancher.	Pour les opérations de plus de 350 m ² de surface de plancher, il devra être prévu au moins 4 places supplémentaires par tranche entamée de 350 m ² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hôtel ou de bureaux :

Il devra être réalisé au moins une place de stationnement par tranche entamée 20 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerces :

Il devra être réalisé au moins une place de stationnement par tranche entamée 50 m² de surface de plancher.

Autres constructions :

Les autres constructions devront avoir un nombre de places correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

Adaptation de la règle

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Article U 13 : Espaces libres

Obligation de planter

Les espaces libres communs et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres de haute tige ou d'arbustes

Des écrans de verdure constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis la RD 933.

Espaces libres non imperméabilisés

Les espaces libres non imperméabilisés devront représenter au moins :

UA	UB
15% de l'unité foncière toiture végétalisée comprise	30% de l'unité foncière

Eléments remarquables du paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7°

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-7°, doivent être conservés. Les coupes, abattages et entretiens sont autorisés dans la mesure où l'aspect paysager du site est préservé ou que des mesures compensatoires soient prises comme la plantation de nouveaux arbres ou de nouvelles haies.

Dispositions applicables aux secteurs d'intérêt paysager identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7°

Les secteurs d'intérêt paysager identifiés au sein de la zone UB sont soumis à des prescriptions particulières fixées en annexe du règlement.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et aux usages locaux. Par exception, pour entretien et reboisement, les coupes et abattage sont autorisés sans réduction de la surface.

Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol

Disposition générale

Le COS maximal est fixé à :

UA	UB
Non réglementé	0,3

Dispositions applicables aux secteurs d'intérêt paysager identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7°

Les secteurs d'intérêt paysager identifiés au sein de la zone UB sont soumis à des prescriptions particulières fixées en annexe du règlement.

Cas particuliers

Le COS ne s'applique pas :

- Aux reconstructions à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.
- Aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions applicables aux zones 2AU

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules les constructions à usage d'équipement public sont autorisées.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 : Accès et voirie

Non réglementé

Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A 0 ou 1 mètre minimum

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A 0 ou 1 mètre minimum

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AU 12 : Stationnement

Non réglementé

Article 2AU 13 : Espaces libres

Non réglementé

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre II - Dispositions applicables aux zones 2AUE

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article 2AUE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules les constructions à usage d'équipement public sont autorisées.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUE 3 : Accès et voirie

Non réglementé

Article 2AUE 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AUE 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 2AUE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A 0 ou 1 mètre minimum

Article 2AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A 0 ou 1 mètre minimum

Article 2AUE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AUE 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 2AUE 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AUE 12 : Stationnement

Non réglementé

Article 2AUE 13 : Espaces libres

Non réglementé

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et occupations du sol qui ne sont pas admises dans l'article A 2 sont interdites.

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

Dans le secteur A, sont admises :

- Les constructions et installations à condition d'être directement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, y compris les installations classées, et à condition d'être situées à au moins 100 mètres d'une des limites de la zone urbaine (U).
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions classées pour la protection de l'environnement à condition d'être situées à au moins 100 mètres d'un des secteurs de la zone urbaine (U)
- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ap, sont admises :

- Les extensions limitées des constructions à usage agricole existantes.
- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de dimension suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Elle devra être réalisée de façon équivalente au réseau de base.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut elles devront être dirigées vers un déversoir adapté.

Réseaux d'électricité, téléphone, câble

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisées suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer des voies publiques et privées.

Cas particuliers et dispositions spécifiques

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.
- Les aménagements de l'existant et les extensions sont autorisées à condition de ne pas diminuer le recul de la construction initiale.
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite ou démolie depuis moins de 10 ans est autorisée à condition de respecter le retrait de la construction initiale.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, débords de toiture compris.

L'implantation en contiguïté d'une ou de plusieurs limites séparatives n'est pas autorisée sauf pour les constructions qui s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées sur des limites séparatives.

Cas particuliers et dispositions spécifiques

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.
- Les aménagements de l'existant et les extensions sont autorisés à condition de ne pas diminuer le recul de la construction initiale.
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite ou démolie depuis moins de 10 ans est autorisée à condition de respecter le retrait de la construction initiale.

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

Pour les constructions de plus de 3,5 m de hauteur totale la distance minimale à respecter entre deux constructions non contiguës est fixée à 4 mètres.

Pour toutes les autres constructions, cette distance n'est pas réglementée, sauf disposition réglementaires prévues par le régime du Régime Sanitaire Départemental (RSD) et des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du faîtage projeté verticalement sur le sol du terrain naturel, et ensuite par projection de la pente du toit par rapport au terrain naturel.

Hauteur maximale

La hauteur maximale est fixée à 7,5 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres pour les constructions agricoles.

Pour ces dernières, des adaptations peuvent être admises pour les bâtiments à usage d'activités nécessitant techniquement des normes supérieures.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 11 : Aspect extérieur

Implantation et volume

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible,

Les pans de toiture doivent avoir une pente comprise entre 25% et 50% au dessus de l'horizontale.

Cas particulier : Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Eléments de surface

L'aspect des matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte des dispositions prévues par le PLU.

Les murs doivent être enduits ; l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries, de ferronneries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement et déterminées en fonction des nuanciers présents dans les dispositions générales et déposés en Mairie.

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

Clôtures et murs d'enceinte

- Les murs d'enceinte et de clôture doivent être enduits selon les couleurs des nuanciers présents dans les dispositions générales
- L'aspect des clôtures qui ont un lien avec l'activité agricole ne sont pas soumises aux dispositions du PLU à condition d'être de type agricole.

Article A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues devra correspondre aux besoins des installations et constructions. Il devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective ouvertes à la circulation.

Article A 13 : Espaces libres

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Des écrans de verdure constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activité admises dans la zone en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis la RD 933 ou les autres voies publiques.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale. Par exception, pour entretien et reboisement, les coupes et abattage sont autorisés sans réduction de la surface.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et occupations du sol qui ne sont pas admises dans l'article N 2 sont interdites.

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

Rappel

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés sur le document graphique à l'exception de ceux qui en sont dispensés par arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L311.2 du Code Forestier.
- Certaines parties de la zone N sont concernées par les risques d'inondations au regard du PPRi et de la carte d'aléas inondation de la crue de 1840 modélisée portée à connaissance le 23 décembre 2008. Les constructions autorisées dans les secteurs d'aléa définies ci-après doivent respecter les dispositions prévues par le règlement du PPRi et par la note de gestion transitoire liée à la crue de 1840.

Disposition générale

Dans l'ensemble de la zone N, sont admises :

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur NL, en plus des constructions citées ci-dessus, sont admises :

- La création et l'extension de constructions à usage d'équipements sportifs et de loisir,
- Les aires de campings.

Dans le secteur NLc, en plus des constructions citées ci-dessus, est autorisé :

- Le stationnement de caravane et mobil-home pour une durée supérieure à 3 mois.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie ou les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

La création d'accès directe sur la RD 933 est interdite.

Voirie

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

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

La plate-forme d'assise des voies privées ou publiques devra respecter les normes prévues par les dispositions du PPRI approuvé.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de dimension suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut elles devront être dirigées vers le réseau d'assainissement des eaux pluviales.

Réseaux d'électricité, téléphone, câble

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- Par rapport à la RD 933, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal 25 mètres.
- Par rapport à toutes les autres voies privées ou publiques existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cas particuliers et dispositions spécifiques

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.
- Les aménagements de l'existant et les extensions sont autorisés à condition de ne pas diminuer le recul de la construction initiale.
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite ou démolie depuis moins de 10 ans est autorisée à condition de respecter le retrait de la construction initiale.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, débords de toiture compris.

L'implantation en contiguïté d'une ou de plusieurs limites séparatives n'est pas autorisée sauf pour les constructions qui s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées sur des limites séparatives.

Cas particuliers et dispositions spécifiques

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.
- Les aménagements de l'existant et les extensions sont autorisés à condition de ne pas diminuer le recul de la construction initiale.
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite ou démolie depuis moins de 10 ans est autorisée à condition de respecter le retrait de la construction initiale.

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

Non réglementé

Article N 9 : Emprise au sol

Dans la zone N hormis les secteurs NL et NLc : l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans les secteurs NL et NLc : l'emprise au sol est limitée à 30%.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du faîtage projeté verticalement sur le sol du terrain naturel, et ensuite par projection de la pente du toit par rapport au terrain naturel.

Hauteur maximale

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 11 : Aspect extérieur

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes.

Implantation et volume

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible,

Les pans de toiture doivent avoir une pente comprise entre 25% et 50% au-dessus de l'horizontale,

Les toits à un seul pan sont interdits pour les constructions isolées mais sont autorisés pour les constructions s'adossant sur une construction existante.

Les constructions et aménagement doivent respecter les continuités de façade, les orientations et niveaux de faitage, les ouvertures et les alignements existants.

Eléments de surface

L'aspect des matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte des dispositions prévues par le PLU.

Les murs doivent être enduits ; l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries, de ferronneries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement et déterminées en fonction des nuanciers présents dans les dispositions générales et déposés en Mairie.

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

Clôtures et murs d'enceinte

Les murs d'enceinte et de clôture doivent être enduits selon les couleurs des nuanciers présents dans les dispositions générales

Article N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues devra correspondre aux besoins des installations et constructions. Il devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article N 13 : Espaces libres

Obligation de planter

Les espaces libres communs et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres de haute tige ou d'arbustes

Des écrans de verdure constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis la RD 933.

Espaces libres non imperméabilisés

Les espaces libres non imperméabilisés devront représenter au moins 40% de l'unité foncière.

Eléments remarquables du paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7°

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et aux usages locaux. Par exception, pour entretien et reboisement, les coupes et abattage sont autorisés sans réduction de la surface.

Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

LEXIQUE

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ALIGNEMENT

Limite entre l'unité foncière privée et le domaine public (voie, cheminement piétonnier, espace public,...). Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas (servitude d'alignement, emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un espace public,...).

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

BUREAUX

Locaux où sont exercées des activités tertiaires de type administratif (gestion, études, ingénierie, informatique,...) ne comprenant pas d'activité de présentation et de vente directe au public et ne générant pas de nuisances (olfactives ou sonores) pour le voisinage.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

Mobil-home - Les maisons mobiles ou "mobil-home" sont considérées comme des caravanes si elles conservent en permanence leurs moyens de mobilité (TA Versailles 22.6.84 et rép. Boeuf, Sén. 23.10.86, p 1497). En revanche, si elles sont posées sur le sol (au moyen de plots), elles deviennent des maisons légères soumises à l'obligation du permis de construire (CE 15.04.1983 Rec.Lebon p 154). Camping-car -

Même si au regard du Code de la route, il s'agit de véhicules automobiles, ils sont considérés comme des caravanes pour l'application des règles de stationnement.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL

Il s'agit des constructions abritant des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes à l'aide de travail et de capital.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités professionnelles de production, de transformation ou de réparation (définition établie par la loi n°96 603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants).

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public. (exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubliers etc...)

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SURFACE DE PLANCHER, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de

construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux, les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

ESPACE BOISE CLASSE : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

Les P.L.U peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire. Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE : Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts,

de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers (*avec l'accord de la commune*),
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

ENTREPOT

Bâtiment, hangar ou lieu où sont stockées provisoirement des marchandises.

EXPLOITATION AGRICOLE

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

Au titre de l'article L. 311-1 du Code Rural et de la pêche maritime, « *Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.* »

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. »

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation. Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, 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 protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m

LIMITE SEPARATIVE

Il s'agit des limites du terrain autres que marquant la limite avec les voies et emprises publiques.

On distingue, dans certains cas :

- les limites latérales qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain,
- les limites de fonds dont les extrémités sont marqués par des limites latérales.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté. Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10. Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire,

sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE DE PLANCHER

Après une période de concertation dans le cadre de la démarche en faveur d'un urbanisme de projet, **la réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011**, publiée au JO du 17 novembre 2011. Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

La surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres. Ainsi, elle est calculée à partir du nu intérieur des façades.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et permet également de déterminer l'assiette de la taxe d'aménagement.

TERRAIN

Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.