

Commune de  
**LANDREVILLE**



# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Le Maire*  
  
*D. THIEBAUT*

## REGLEMENT DOCUMENT N°4

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2013

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 mars 2014



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

cdhu.10@wanadoo.fr





# SOMMAIRE

## **TITRE I : Dispositions générales**

## **TITRE II : Dispositions applicables à la zone urbaine**

Chapitre 1 : zone U

## **TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

Chapitre 1 : zone 1AU

Chapitre 2 : zone 2 AU

## **TITRE IV : Dispositions applicables à la zone agricole**

Chapitre 1 : zone A

## **TITRE V : Dispositions applicables à la zone naturelle**

Chapitre 1 : Zone N

## **TITRE VI : Annexes**

Annexe 1 : Définitions

Annexe 2 : Liste des végétaux de référence





# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**



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

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de **LANDREVILLE**.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 – Les articles R.111-1 et suivants du code de l'Urbanisme conformément à l'article R. 111-1 du code de l'Urbanisme (Nouvelle rédaction de l'article R. 111-1 à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2007)

**Art. R. 111-1** (D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1<sup>er</sup>, 1 et 26, al. 1<sup>er</sup> mod. par D. n° 2007-817, 11 mai 2007, art. 4,

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2 - Les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

3 - Les périmètres visés à l'article R. 123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

4 - Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5 - L'article L.121-1-3 qui rend inapplicable la réalisation d'aire de stationnement de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la création de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, de même lors de la réalisation de travaux sur des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat aucune place de stationnement ne peut être exigée en complément de l'existant.

6 - L'article L. 111-4, relatif à l'insuffisance des réseaux.

7 - Les servitudes d'utilité publique conformes à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

8 - Les règles spécifiques des lotissements.

Conformément à l'article L.442-9 ces règles s'appliquent concomitamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Ces règles peuvent être maintenues conformément à l'article L.442-10 et suivants les formes définies par l'article R. 442-23,

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- La zone urbaine est repérée sur les documents graphiques par un sigle « U », elle fait l'objet du titre II du présent règlement. Elle correspond au bourg et elle est vouée à l'habitat et aux d'activités économiques compatibles.
- Les zones d'urbanisation future sont repérées sur les documents graphiques par un sigle comprenant les lettres « AU », elles sont regroupées au titre III du présent règlement et sont composées des zones :
  - 1AU : zone d'urbanisation future à court ou moyen terme
  - 2AU : zone d'urbanisation future à long terme
- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par la lettre « A ». Elle fait l'objet du titre IV du présent règlement. La zone prévoit un secteur.
  - Av : secteur de culture viticole
- La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ». Elle fait l'objet du titre V du présent règlement et comprend quatre secteurs.
  - Nh : secteur d'habitat diffus permettant une évolution du bâti existant et offrant des possibilités de construction restreintes.
  - Ni : dédié aux équipements collectifs socioculturels, éducatifs, de sports et de loisirs.
  - Nj : secteur de jardins intercalé entre le centre bourg et l'Ource.
  - Np : secteur correspondant aux zones naturelles sensibles (zones humides et ZNIEFF)
- Les emplacements réservés sont repérés au document graphique n°2 et répertoriés dans la légende de ce dernier

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. 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.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES**

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2) sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12.

**2. Les constructions et installations non soumises à permis de construire** peuvent être soumises à déclaration préalable conformément à l'article R.421-9 ; de même les travaux définis aux articles R 421-17 et suivants du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable;

a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.

b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m.

**3. Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 111-41 et suivants).

a) le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.

b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

**4. L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 111-31 et suivants).

**5. Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments boisés à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1 7° sont soumises à déclaration préalable

**6. Les éléments bâtis à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1 alinéa 7 sont soumis au champ d'application du permis de démolir (art R.421-28 e).

**7. La DRAC fait les rappels suivants :**

1/ Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Champagne-Ardenne - Service de l'archéologie.

2/ Le décret no2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 prévoit que: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique... »(art. 1).

3/ Conformément à l'article 5 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme, ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-13 du code de l'Urbanisme

---oOo---

## DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES ET DE SECTEURS

-----

### I - ZONE URBAINE (U)

La zone urbaine comprend l'agglomération de Landreville. Il s'agit d'espaces déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.**

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine.** La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- . des parties actuellement non urbanisées,
- . de la gestion économe de l'espace,
- . de la qualité des terres agricoles,
- . de l'intérêt des sites et milieux naturels,
- . etc.....

**La zone U** est destinée principalement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités qui en sont le complément normal et sont compatibles avec la proximité des habitations.

Elle couvre le bourg de Landreville et notamment son centre ancien. Elle comprend un bâti ancien aux abords duquel se sont édifiées quelques constructions récentes. L'ensemble présente une certaine harmonie et une qualité qui devra être maintenue.

### II - ZONES A URBANISER (AU)

Ce sont des zones peu ou pas équipées et non construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zones constituant en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation.

Deux zones se distinguent :

➤ **La zone 1 AU** d'urbanisation à court terme a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que des activités compatibles avec ces dernières.

L'urbanisation de cette zone devra se faire dans le respect des principes énoncés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3) et sera réalisée soit par la réalisation d'opérations d'aménagement portant sur la totalité ou une partie de la zone 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.

➤ **Le zone 2 AU** d'urbanisation à long terme à vocation à accueillir principalement des constructions à vocation d'habitat et des activités compatibles.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pourra se faire :

- Par une **modification** du Plan Local d'Urbanisme.

### III - ZONE AGRICOLE (A)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

Un secteur est prévu :

- **Av** : secteur de culture viticole

### IV - ZONE NATURELLE (N)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zone naturelle et forestière englobant les terrains qui méritent d'être préservés 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 ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

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

Quatre secteurs ont été prévus :

- **Nh**, correspondant à un habitat diffus (ancienne ferme isolée)
- **Ni**, dédié aux équipements collectifs socioculturels, éducatifs, de sports et de loisirs.
- **Nj**, correspondant à l'écrin de jardins et vergers intercalé entre le centre bourg et la vallée de l'Ource
- **Np**, correspondant aux zones naturelles sensibles (zones humides et ZNIEFF)

### LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE EGALEMENT :

- **les éléments du paysage à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5.** Ils figurent aux documents graphiques et sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée,
- **des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics et de programmes de logements à vocation sociale. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien.

---oOo---

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**





# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone U correspond à la partie agglomérée de la commune : le bourg. Elle comprend un bâti ancien dense et pittoresque autour duquel se sont édifiées quelques constructions récentes. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités qui en sont le complément normal.

L'ensemble présente une harmonie et une qualité qui devra être maintenue.

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels

- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire, d'aménager, les installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable (à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b) doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

- Conformément à l'article R.421-28, la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique, à l'exception de ceux mentionnés à l'article R.421-29

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme

- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1<sup>er</sup> (décret en annexe).

- Dans les « boisements » protégés au titre du L123-1-5 §7 du Code de l'Urbanisme, toute coupe ou abattage d'arbres ou arbustes sera soumise à autorisation.

## **U-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les bâtiments d'élevage
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances et/ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone à moins qu'elles ne soient nécessaires à la vie des habitants de la zone considérée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article U-2
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes « en garage mort » en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article U-2.
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article U-2
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux de ceux mentionnés à l'article U-2.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

## **U-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non-interdites à l'article U-1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- Le stationnement d'une caravane isolée « en garage mort » sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
- Les dépôts de matériaux et carcasses s'ils sont liés à une activité présente dans la zone, dès lors qu'ils n'excèdent pas une emprise de 50 m<sup>2</sup> et qu'ils sont invisibles ou rendus invisibles depuis l'espace public conformément à l'article U-13.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone.
- La reconstruction à l'identique, l'extension, l'aménagement d'une construction existante régulièrement édifiée non conforme à l'application d'une disposition de la section II ci-après, si elles n'aggravent pas la non conformité.
- Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif
- La construction, la modification ou l'extension de bâtiments agricoles, viticoles, artisanaux ou commerciaux, à condition qu'ils ne créent pas de risques ou de nuisances en raison de la proximité des habitations

## SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### **U-3**      **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**Rappel** : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

2 -Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

3 -Les créations de voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour dès lors que leur longueur excède 50 mètres.

### **U-4**      **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2 - Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente).

Toutefois, en l'absence du réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis des services compétents. Ce dispositif devra pouvoir être mis hors circuit dès que le raccordement au nouveau réseau public sera possible.

Les effluents résultant des activités autorisées devront si nécessaire subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public.

3 -Les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles ci pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement des voies ou en cas d'impossibilité technique due à la densité, à la configuration des parcelles ou à la nature des sols.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4 -Sauf en cas d'impossibilité techniques, les lignes publiques de téléphone et d'électricité, ainsi que les branchements et dessertes internes aux terrains doivent être enterrés.

## U-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

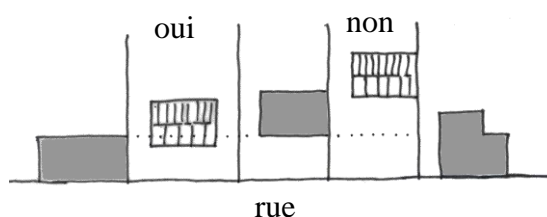
Non réglementées par le P.L.U.

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

1 -Par leur axe principal de faitage les constructions seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires à la voie ou aux faitages des constructions anciennes voisines.

2 -Les constructions peuvent être implantées:  
..soit à l'alignement  
..soit en retrait de l'alignement  
d'au moins 3m.

Cependant les constructions principales devront s'implanter avec un recul en harmonie avec les constructions proches dès lors que, par leur localisation, elles participent à la composition architecturale de la rue.



3 -Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'infrastructures peuvent déroger à ces règles.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas contraire, tout point d'une construction doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

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

L'implantation des constructions sur une même propriété est libre, sauf dans le cas de la de la réalisation de plus d'une construction à vocation d'habitation sur une même propriété. Dans ce cas, les constructions à vocation d'habitation seront soit contiguës soit distantes d'au moins 6 mètres.

## U-9 EMPRISE AU SOL

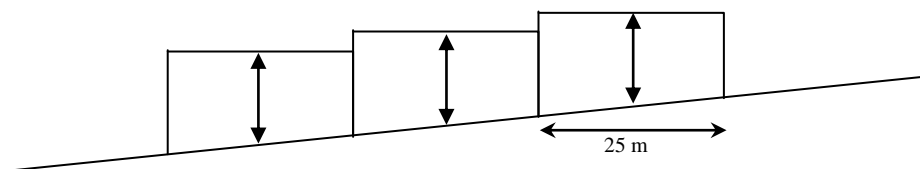
Non réglementée

## U-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

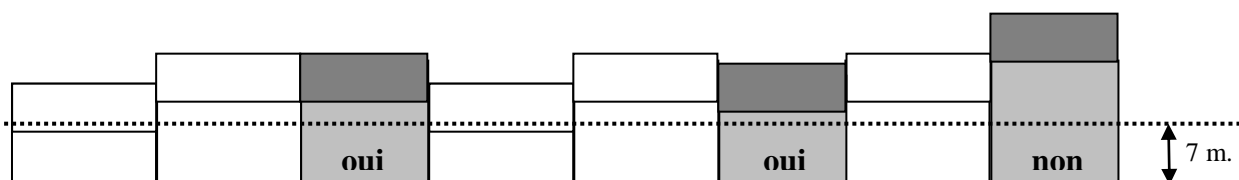
1 -La hauteur, mesurée à partir du sol naturel à l'égout principal du toit ne peut excéder :  
- 7 mètres pour les habitations (les petites croupes, lucarnes... étant exclues du calcul)  
- 7 mètres pour les bâtiments agricoles ou d'activités (les éléments techniques: cheminées, aérations, silos... étant exclues du calcul)

- 4 mètres pour les dépendances aux constructions principales (garages,...) (les petites croupes... étant exclues du calcul)

Lorsque les terrains sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections dont aucune ne peut excéder 25 m de longueur, la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elles.



2 -La règle précédente ne s'applique pas dans le cas d'une construction réalisée dans la continuité d'une construction existante de hauteur supérieure dès lors que la hauteur de cette construction nouvelle ne dépasse pas celle construction existante contigüe.



## U-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

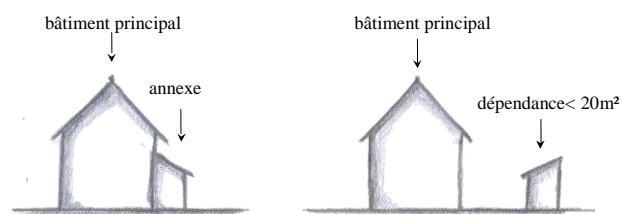
1 -Les pastiches architectures étrangères à la région (chalet savoyard, mas provençal, maison charentaise ou Pays de Loire...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

2 -Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

3 -De même il pourra être dérogé aux règles de l'article U-11 dans le cas de recours à des matériaux ou à la mise en œuvre de techniques constructions innovantes, qui correspondent à une démarche de Développement Durable, de construction écologique ou à l'utilisation d'énergie renouvelable. (Toitures végétalisées terrasses ou à un pan, panneaux photovoltaïques...)

### 4 -Forme

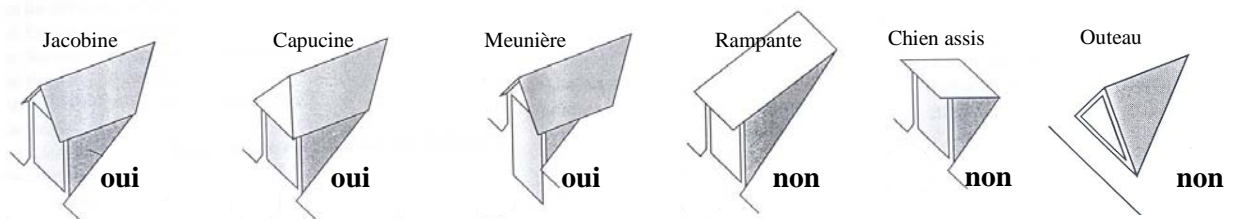
- Les toitures, y compris pour les bâtiments agricoles et viticoles, doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45° à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes et dépendances définies ci-avant; laquelle ne peut être cependant inférieure à 15 degrés. De même, dans le centre ancien, des pentes de toits plus importantes pourront être accordées, en harmonie avec les constructions voisines.

- La création de chiens assis, de lucarnes rampantes et d'outeaux sont interdites.



- Les fenêtres de toit devront être de proportions plus hautes que larges. Elles devront le plus possible se situer en partie basse des toitures et respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs.

- La reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne.

- Concernant le bâti ancien, le comblement total ou partiel des portes et portes cochères devra être réalisé en maçonnerie de matériau d'aspect similaire à celui dont est constituée la façade ou recouverte d'un enduit similaire à celui dont est recouverte la façade. Cependant les solutions de menuiseries pleines ou vitrées, fixes ou non, sont à privilégier. Dans tous les cas, le comblement devra se faire avec un léger retrait dans l'ébrasement de la baie.

- Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au point de contact avec la ligne de pente.

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, le niveau de ce plancher peut être au niveau de la voie si l'espace résiduel entre celle-ci et la construction est remblayé.

## 5 - Matériaux et couleurs

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone; le ton blanc intégral et les couleurs criardes sont interdits. On préférera la gamme des blancs-cassés beiges, verts, bleues, marrons, gris, gris colorés ou sang de bœuf

- Les volets roulants ne seront autorisés que si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade.

- Les moellonnages de pierres locales des habitations anciennes seront recouverts d'un enduit à pierre vue (ou joints beurrés) ou d'un enduit plein.

- Les enduits seront de teinte sable ou d'une teinte ocrée ; les enduits trop clairs sont à proscrire.
- Les autres revêtements de façade (bardages...) seront d'une tonalité similaire, en bois, ton bois naturel (gris à gris-beige).
- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront mates et de ton terre cuite (rouge flammé, rouge sombre).
- L'ardoise ou matériaux d'une autre tonalité ne sont permis que pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions
- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques, ...
- Pour les toitures des bâtiments à usage agricole ou viticole, l'utilisation ponctuelle de matériaux translucides ou transparents pourra être autorisée.
- Sont interdits : les tuiles canal ou romaines, les tuile d'une autre teinte que celle de la terre cuite, les bardeaux bitumeux de type shingle ou similaire.
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents (brique, parpaing...).
- Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, lambrequins, listels, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille ou en brique devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

## 6 –Clôtures

- Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
  - .Un mur plein, muret ou mur-bahut de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit ton sable ou ocré. La hauteur maximum des murs-bahuts est de 0,80 m.
  - .Une grillage simple sur potelets minces
  - .Un grille métallique à barreaudage vertical
  - .Une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales d'une hauteur maximum de 1,20 m.
  - .Une haie végétale d'essences locales (voir annexe 3)
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2m (éléments de portail et de composition exclus). Cette hauteur peut être ramenée à 1m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
- Les murs ou murets de palplanches béton ajourées ou non sont interdits en façade sur rue.

## 7 -Equipements d'infrastructure

- Les constructions concourant aux équipements d'infrastructure doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

## U-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

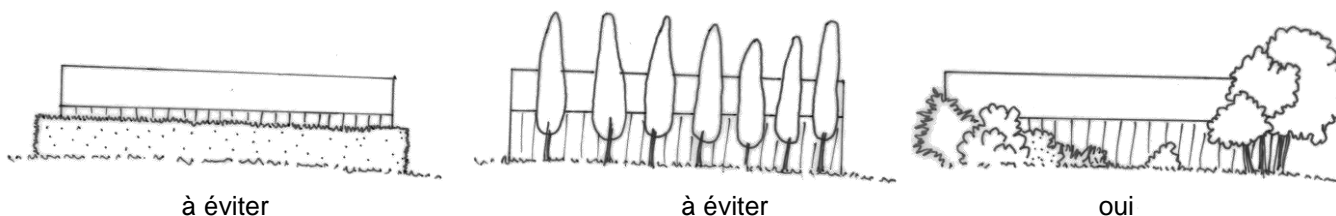
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## U-13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 -Les essences locales et assimilables sont à privilégier (érable, charme, pour une liste plus complète voir annexe 2).

2 -Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains possible.

3 -Les bâtiments agricoles ou d'activités, dès lors qu'ils sont implantés en recul par rapport à l'alignement et que la clôture n'est pas de nature à assurer leur dissimulation, doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage. Dans ce but, les haies rectilignes d'une seule espèce sont à éviter.



4 -Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 300m<sup>2</sup> d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.

5 -Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre ou tous dispositifs fixes de récupération d'eau pluviale afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

## U-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

### SECTION III – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

#### **U-15** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

#### **U-16** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**





## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone à tonalité naturelle ou agricole, peu ou pas équipée, mais destinée à être ouverte à l'urbanisation dans les conditions du présent règlement. Elle a un caractère résidentiel, mais peut accueillir des activités compatibles avec la proximité des habitations. Cette zone est localisé dans le secteur de la Maladière et dans le secteur du chemin des Faches. L'urbanisation de la zone 1AU se fera soit par le biais de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ; chacune de ces opérations devant aboutir, au minimum, à la création de cinq logements ou de cinq terrains constructibles ; soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Dans tous les cas, l'urbanisation prévue doit être compatible avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3).

### SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels

- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire, d'aménager, les installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable (à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b) doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,
- Conformément à l'article R.421-28, la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique, à l'exception de ceux mentionnés à l'article R.421-29
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme
- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1<sup>er</sup> (décret en annexe).

## **1AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances et/ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone à moins qu'elles ne soient nécessaires à la vie des habitants de la zone considérée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU-2
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes « en garage mort » en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 1AU-2.
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article AU-2
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux de ceux mentionnés à l'article 1AU-2.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

## **1AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non-interdites à l'article 1AU-1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- La construction, la modification ou l'extension de bâtiments agricoles, viticoles, artisanaux ou commerciaux, à condition qu'ils ne créent pas de risques ou de nuisances en raison de la proximité des habitations
- Le stationnement d'une caravane isolée « en garage mort » sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
- Les dépôts de matériaux et carcasses s'ils sont liés à une activité présente dans la zone, dès lors qu'ils n'excèdent pas une emprise de 50 m<sup>2</sup> et qu'ils sont invisibles ou rendus invisibles depuis l'espace public conformément à l'article U-13.
- Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

## SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### **1AU-3** CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

**Rappel** : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

2 -Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

3 -Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules de sécurité de faire demi-tour dès lors que leur longueur excède 50 mètres.

4 – L'aménagement de la zone 1AU de La Maladière devra se faire par la viabilisation du chemin de la Maladière et par la création d'une voirie de desserte interne comme indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3).

### **1AU-4** CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2 - Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Toutefois, en l'absence du réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis des services compétents. Ce dispositif devra pouvoir être mis hors circuit dès que le raccordement au nouveau réseau public sera possible.

Les effluents résultant des activités autorisées devront si nécessaire subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public.

3 -Les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles ci pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement des voies.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4 -Sauf en cas d'impossibilité techniques, les lignes publiques de téléphone et d'électricité, ainsi que les branchements et dessertes internes aux terrains doivent être enterrés.

## **1AU-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementées par le P.L.U.

## **1AU-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

1 -Par leur axe principal de faitage les constructions seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux limites parcellaires ou aux voies existantes ou à réaliser.

2 -Les constructions peuvent être implantées:  
.soit à l'alignement  
.soit en retrait de l'alignement d'au moins 3m

3 -Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'infrastructures peuvent déroger à ces règles.

## **1AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas contraire, tout point d'une construction doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

## **1AU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions sur une même propriété est libre, sauf dans le cas de la de la réalisation de plus d'une construction à vocation d'habitation sur une même propriété. Dans ce cas, les constructions à vocation d'habitation seront soit contiguës soit distantes d'au moins 6 mètres.

## **1AU-9 EMPRISE AU SOL**

Non règlementées par le P.L.U.

## **1AU-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1 -La hauteur, mesurée à partir du sol naturel à l'égout principal du toit ne peut excéder :  
- 5 mètres ou R+C pour les habitations (les petites croupes, lucarnes... étant exclues du calcul)  
- 7 mètres pour les bâtiments d'activités (les éléments techniques: cheminées, aérations, silos... étant exclues du calcul)  
- 3,5 mètres pour les dépendances aux constructions principales (garages,...) (les petites croupes... étant exclues du calcul)

# 1AU-11

## ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 -Les pastiches architectures étrangères à la région (chalet savoyard, mas provençal, maison charentaise ou Pays de Loire...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

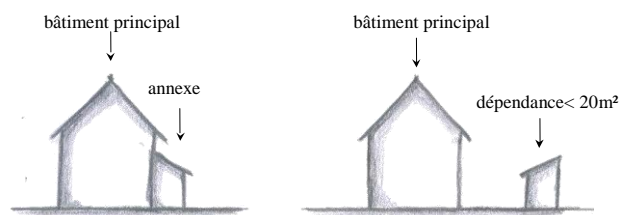
2 -Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

3 -De même il pourra être dérogé aux règles de l'article U-11 dans le cas de recours à des matériaux ou à la mise en œuvre de techniques constructions innovantes, qui correspondent à une démarche de Développement Durable, de construction écologique ou à l'utilisation d'énergie renouvelable. (Toitures végétalisées terrasses ou à un pan, panneaux photovoltaïques...)

### 4 -Forme

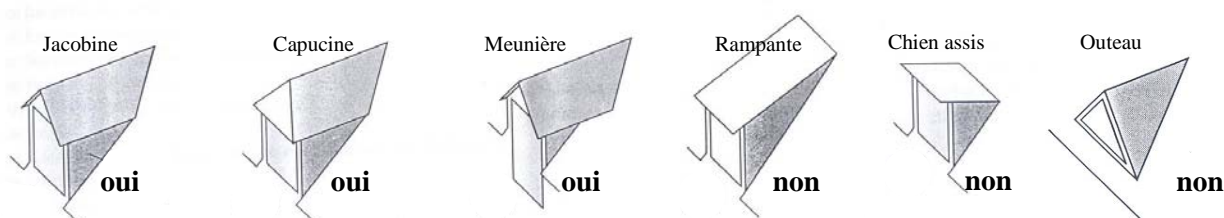
- Les toitures, y compris pour les bâtiments agricoles et viticoles, doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.



- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45° à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes et dépendances définies ci-avant; laquelle ne peut être cependant inférieure à 15 degrés. De même, dans le centre ancien, des pentes de toits plus importantes pourront être accordées, en harmonie avec les constructions voisines.

- La création de chiens assis, de lucarnes rampantes et d'outeaux sont interdite.



- Les fenêtres de toit devront être de proportions plus hautes que larges. Elles devront le plus possible se situer en partie basse des toitures et respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs.

- Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer, par ses formes, volumes, toiture, couleurs...à la composition existante.

- Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au dessus du sol, mesurée au point le plus déterrée de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au point de contact avec la ligne de pente.

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, le niveau de ce plancher peut être au niveau de la voie si l'espace résiduel entre celle-ci et la construction est remblayé.

## 5 -Matériaux et couleurs

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone; le ton blanc intégral et les couleurs criardes sont interdits. On préférera la gamme des blancs-cassés beiges, verts, bleues, marrons, gris, gris colorés ou sang de bœuf

- Les volets roulants ne seront autorisés que si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade.

- Dans le cas de la création de maçonneries de moellonnages de pierres on utilisera une pierre calcaire de même aspect que la pierre locale. Ces maçonneries seront recouvertes d'un enduit à pierre vue (ou joints beurrés).

- Les enduits seront de teinte sable ou d'une teinte ocrée ; les enduits trop clairs sont à proscrire.

- Les autres revêtements de façade (bardages...) seront d'une tonalité similaire, en bois, ton bois naturel (gris à gris-beige).

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront mates et de ton terre cuite (rouge flammé, rouge sombre).

- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques, ...

- Pour les toitures des bâtiments à usage agricole ou viticole, l'utilisation ponctuelle de matériaux translucides ou transparents pourra être autorisée.

- Sont interdits : les couvertures de teinte ardoise, les tuiles canal ou romaines, les tuiles d'une autre teinte que celle de la terre cuite, les bardeaux bitumeux de type shingle ou similaire.

-Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents (brique, parpaing...).

## 6 –Clôtures

-Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

.Un mur plein, muret ou mur-bahut de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit ton sable ou ocré. La hauteur maximum des murs-bahuts est de 0,80 m.

.Une grillage simple sur potelets minces

.Un grille métallique à barreaudage vertical

.Une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales d'une hauteur maximum de 1,20 m.

.Une haie végétale d'essences locales (voir annexe 3)

-La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m (éléments de portail et de composition exclus). Cette hauteur peut être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

- Les murs ou murets de palplanches béton ajourées ou non sont interdits en façade sur rue.

## 7 -Equipements d'infrastructure

-Les constructions concourant aux équipements d'infrastructure doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

# 1AU-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

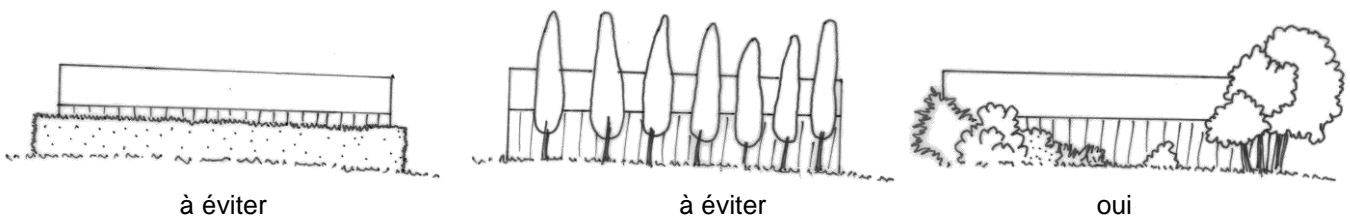
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

# 1AU-13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 -Les essences locales et assimilables sont à privilégier (érable, charme, pour une liste plus complète voire annexe 2).

2 -Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains possible.

3 -Les bâtiments d'activités, dès lors qu'ils sont implantés en recul par rapport à l'alignement et que la clôture n'est pas de nature à assurer leur dissimulation, doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage. Dans ce but, les haies rectilignes d'une seule espèce sont à éviter.



4 -Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 300m<sup>2</sup> d'espace libre, les arbres existants et les plantations réalisées en application du 5° du présent article pourront être soustraits de ce décompte.

5 -Au sein des bandes identifiées comme « Fonds de jardins à planter » aux Orientations d'Aménagement et de Programmation des plantations devront être réalisées comme indiqué aux Orientations d'Aménagements et de Programmation.

6 -Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre ou tous dispositifs fixes de récupération d'eau pluviale afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

## **1AU-14**      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

### **SECTION III – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES**

## **1AU-15**      OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

## **1AU-16**      OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.



## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone insuffisamment équipée destinée à l'extension urbaine à long terme de la commune dans le cadre d'un aménagement restant à concevoir. Dans le cadre du présent règlement son urbanisation est presque totalement exclue. L'urbanisation de cette zone est subordonnée à la modification ou la révision du présent PLU.

### SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme
- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1<sup>er</sup> (décret en annexe).

### **2AU-1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception des infrastructures et installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des dépôts, affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

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

Sans objet

## SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### **2AU-3** CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

### **2AU-4** CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet

### **2AU-5** SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions pourront être implantées en limite ou en retrait.

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

Sans objet

### **2AU-9** EMPRISE AU SOL

Sans objet

### **2AU-10** HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

### **2AU-11** ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

## **2AU-12** OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

## **2AU-13** OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

## **2AU-14** COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

### **SECTION III – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES**

## **2AU-15** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

## **2AU-16** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone réservée aux activités agricoles. Elle est affectée principalement à la mise en valeur agricole des terres, à la protection et à l'exploitation des richesses naturelles du sol.

Cette zone comprend un secteur :

- Av : secteur de culture viticole

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels

- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire, d'aménager, les installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable (à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b) doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

- Conformément à l'article R.421-28, la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique, à l'exception de ceux mentionnés à l'article R.421-29

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme

- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1<sup>er</sup> (décret en annexe).

- Dans les « boisements » protégés au titre du L123-1-5 §7 du Code de l'Urbanisme, toute coupe ou abattage d'arbres ou arbustes sera soumise à autorisation.

## **A-1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles autorisées dans l'article A-2.

En secteur Av uniquement, toutes constructions sont interdites, y compris celles qui sont liées aux exploitations agricoles.

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

Dans toute la zone, à l'exception du secteur Av :

1 - les constructions à usage agricole ou viticole

2 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ou viticole, si possible accolées ou intégrées aux volumes d'un bâtiment agricole ou viticole sauf, lorsque par sa nature, ce bâtiment agricole impose un éloignement des habitations ou encore que sa construction antérieure ne le permet pas.

3 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, non conformes au caractère de la zone, régulièrement édifiés au moment de l'approbation du PLU.

4 - La reconstruction à l'identique, la réhabilitation, d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition de la section II ci-après, si elles n'aggravent pas la non-conformité existante.

5 - Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

6 - Le stationnement provisoire des caravanes constituant l'habitat permanent des gens du voyage sur le terrain communal prévu à cet effet au lieu dit « La Guignelle ».

## SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### **A-3**      **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

### **A-4**      **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

1 - L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction ou installation le nécessitant doivent être réalisés conformément aux dispositions de la réglementation et de la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé.

Toutefois, en l'absence du réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis des services compétents. Ce dispositif devra pouvoir être mis hors circuit dès que le raccordement au nouveau réseau public sera possible.

Les effluents résultant des activités autorisées devront si nécessaire subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public.

2 -Les eaux pluviales seront traitées à l'intérieur des parcelles, sauf en cas d'impossibilité techniques.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **A-5**      **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementées par le P.L.U.

### **A-6**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de la limite de l'emprise des routes départementales. Par rapport à l'emprise des autres voies, ce recul minimum est de 5 m.

### **A-7**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point d'une construction doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

Cependant, Lorsque cette limite séparative constitue également la limite avec une zone U, 1AU ou 2AU, un recul minimum systématique de 5m. est exigé.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus est libre.

## A-9 EMPRISE AU SOL

Non règlementée par le P.L.U.

## A-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, mesurée à partir du sol naturel à l'égout principal du toit ne peut excéder :

- 5 mètres pour les habitations qui ne seraient pas intégrées au volume d'un bâtiment agricole (les petites croupes, lucarnes... étant exclues du calcul)
- 3,5 mètres pour les dépendances aux habitations (garages,...) (les petites croupes... étant exclues du calcul)
- 7 mètres pour les bâtiments agricoles ou autres activités (les éléments techniques: cheminées, aérations, silos... étant exclues du calcul)

## A-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 -Les pastiches architectures étrangères à la région (chalet savoyard, mas provençal, maison charentaise ou Pays de Loire...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

2 -Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel de la commune ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre bâti et/ou paysager dans lequel elle s'inscrit.

3 -De même il pourra être dérogé aux règles de l'article A-11 dans le cas de recours à des matériaux ou à la mise en œuvre de techniques constructions innovantes, qui correspondent à une démarche de Développement Durable, de construction écologique ou à l'utilisation d'énergie renouvelable. (Toitures végétalisées terrasses ou à un pan, panneaux photovoltaïques...)

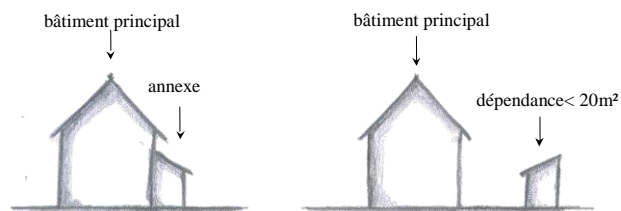
### 4 -Forme

- Les toitures, y compris pour les bâtiments agricoles et viticoles, doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Les bâtiment agricoles ou viticoles le

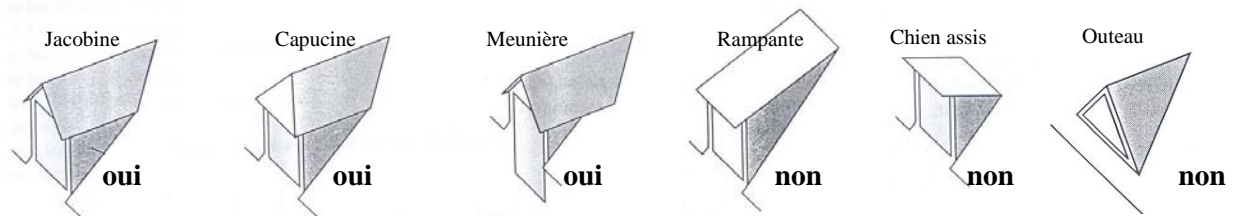
nécessitant pourront admettre une pente de toit différent (exemple : silo).

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.



- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45° à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes et dépendances définies ci-avant; laquelle ne peut être cependant inférieure à 15 degrés.

- La création de chiens assis, de lucarnes rampantes et d'outeaux est interdite pour les habitations et leurs annexes.



- Les fenêtres de toit des constructions d'habitation non-intégrées aux volumes d'un bâtiment agricole devront être de proportions plus hautes que larges. Elles devront le plus possible se situer en partie basse des toitures et respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs.

- Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer, par ses formes, volumes, toiture, couleurs...à la composition existante.

- Pour les constructions d'habitation non-intégrées aux volumes d'un bâtiment agricole, le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au point de contact avec la ligne de pente.

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, le niveau de ce plancher peut être au niveau de la voie si l'espace résiduel entre celle-ci et la construction est remblayé.

## 5 -Matériaux et couleurs

- Le ton blanc intégral et les couleurs criardes sont interdits pour les menuiseries, huisseries ou boiseries. On préférera la gamme des blancs-cassés, beiges, verts, bleues, marrons, gris, gris colorés ou sang de bœuf

- Pour les constructions d'habitation non-intégrées aux volumes d'un bâtiment agricole, les volets roulants ne seront autorisés que si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade.

- Dans le cas de la création de maçonneries de moellonnages de pierres on utilisera une pierre calcaire de même aspect que la pierre locale. Ces maçonneries seront recouvertes d'un enduit à pierre vue (ou joints beurrés).

- Les enduits seront de teinte sable ou d'une teinte ocrée ; les enduits trop clairs sont à proscrire.

- Les autres revêtements de façade (bardages...) seront en bois, ou d'une tonalité dans la gamme des bruns, des gris et gris colorés (gris-beiges ou gris-bruns...).

- Les matériaux de couverture seront mats et de ton terre cuite (rouge flammé, rouge sombre) sauf dans le cas de la réalisation de toitures en laves calcaires.

- Pour les toitures des bâtiments à usage agricole ou viticole, l'utilisation ponctuelle de matériaux translucides ou transparents pourra être autorisée.

- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques, ...

- Sont interdits : les couvertures de teinte ardoise, les tuiles canal ou romaines, les tuiles d'une autre teinte que celle de la terre cuite, les bardeaux bitumeux de type shingle ou similaire.

-Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents (brique, parpaing...).

## 6 –Clôtures

-Lorsqu'elles sont souhaitées, les clôtures seront simples et le plus discrètes possible. Elles seront de type agricole ou constituées d'une grille ou d'un grillage simples sur potelets minces accompagné ou non d'une haie végétale d'essences locales (voir annexe 3). Leur hauteur sera au maximum de 2m.

## 7 -Equipements d'infrastructure

-Les constructions concourant aux équipements d'infrastructure doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

# A-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

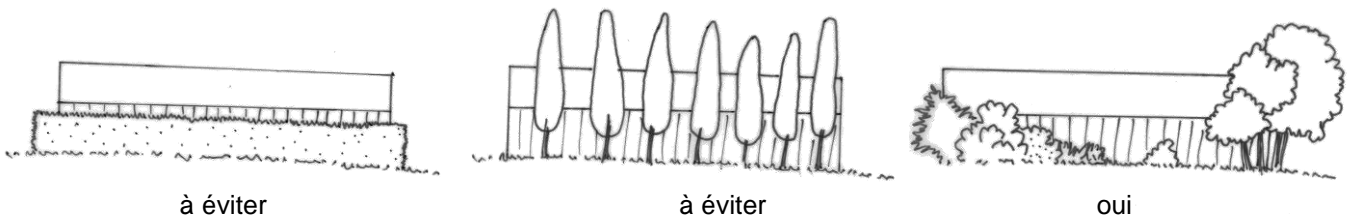
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

# A-13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 -Les essences locales et assimilables sont à privilégier (érable, charme, pour une liste plus complète voire annexe 2).

2 -Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains possible.

3 -Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage. Dans ce but, les haies rectilignes d'une seule espèce sont à éviter.



4 -Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre ou tous dispositifs fixes de récupération d'eau pluviale afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

## **A-14** COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

### **SECTION III – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES**

## **A-15** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

## **A-16** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**





## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et agricole. Elle englobe des espaces à protéger en raison des risques liés à leur humidité, de leur qualité paysagère ou écologique (composition des paysages, qualité de l'environnement, régime hydrique, rôle anti-érosif, écologique, faunistique, floristique....).

Elle comprend quatre secteurs spécifiques :

**Secteur Nh**, secteur accueillant un bâti diffus et de faible densité.

**Secteur Ni**, correspondant aux équipements collectifs de la commune notamment en matière de sports et de loisirs.

**Secteur Nj**, correspondant à l'écrin de boisements intercalé entre le centre bourg et la vallée de l'Ource.

**Secteur Np** : secteur correspondant aux zones naturelles sensibles (zones humides et ZNIEFF)

### SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels

- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire, d'aménager, les installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable (à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b) doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

- Conformément à l'article R.421-28, la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique, à l'exception de ceux mentionnés à l'article R.421-29

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme

- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de

l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1<sup>er</sup> (décret en annexe).

- Dans les « boisements » protégés au titre du L123-1-5 §7 du Code de l'Urbanisme, toute coupe ou abattage d'arbres ou arbustes sera soumise à autorisation.

## **N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N 2.

Sont interdits dans le secteur Np :

- tous dépôts, constructions, affouillements et exhaussements non prévus par l'article N-2.

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

### **1 - Sont autorisés dans la totalité de la zone, à l'exception du secteur Np :**

Les constructions, installations et dépôts nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière.

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, non conformes au caractère de la zone, régulièrement édifiés au moment de l'approbation du PLU

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

La reconstruction à l'identique, la réhabilitation, d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition de la section II ci-après, si elles n'aggravent pas la non-conformité existante.

Les constructions, installations et dépôts non conformes aux dispositions de la section II ci-après s'ils concourent aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **2 - De plus, en secteur Nh sont autorisés :**

L'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes.

L'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol déjà construite ou 30 m<sup>2</sup> (la limite la plus favorable sera retenue).

Les constructions annexes à l'habitation (garages, pool house....) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et qu'elles n'excèdent pas une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup>.

Les piscines ou bassins

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

Le stationnement des caravanes isolées (garage mort) durant plus de trois mois, dès lors qu'il est effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

### **3 - De plus, en secteur Ni sont autorisés :**

Les constructions, installations et aménagements divers liés aux équipements collectifs socioculturels, éducatifs, de sports et de loisirs (salle polyvalente, vestiaire....).

Les dépôts, affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

Les aires de stationnement.

### **4 - De plus, en secteur Nj sont autorisés :**

Les constructions annexes à l'habitation (garages, pool house....) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et qu'elles n'excèdent pas une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup>.

Les piscines ou bassins

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

**5- De plus, en secteur Np**, tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide est soumis autorisation ou déclaration. De plus, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### **N-3**      **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

### **N-4**      **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

1 - L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction ou installation le nécessitant doivent être réalisés conformément aux dispositions de la réglementation et de la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé.

2 -Les captages, forages ou prises d'eau non domestiques seront soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

3 -Les eaux pluviales seront traitées à l'intérieur des parcelles, sauf en cas d'impossibilité techniques.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4 -Toutefois, en l'absence du réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis des services compétents. Ce dispositif devra pouvoir être mis hors circuit dès que le raccordement au nouveau réseau public sera possible.

Les effluents résultant des activités autorisées devront si nécessaire subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public.

### **N-5**      **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementées par le P.L.U.

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de la limite de l'emprise des routes départementales. Par rapport à l'emprise des autres voies, ce recul minimum est de 5 m.

### **N-7**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas contraire, tout point d'une construction doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus est libre.

## N-9 EMPRISE AU SOL

Non règlementée

## N-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront veiller, par leur hauteur, à s'intégrer dans leur site

### En secteur Nh et Nj

La réhabilitation ou l'extension d'un bâtiment existant ne peut avoir pour effet de le surélever au-delà de sa hauteur originelle.

L'extension d'un bâtiment devra se faire à une hauteur égale ou inférieure à celui-ci

Dans les autres cas, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 3,5 m à l'égout principal du toit (les éléments d'architecture du type petites croupes, lucarnes ... ne sont pas pris en compte).

## N-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 -Les pastiches architectures étrangères à la région (chalet savoyard, mas provençal, maison charentaise ou Pays de Loire...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

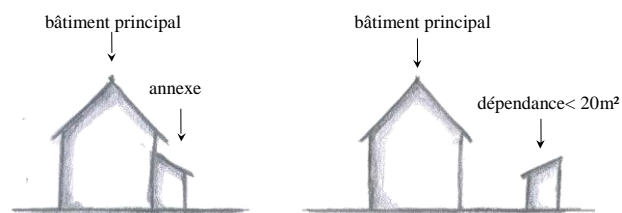
2 -Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

3 -De même il pourra être dérogé aux règles de l'article N-11 dans le cas de recours à des matériaux ou à la mise en œuvre de techniques constructions innovantes, qui correspondent à une démarche de Développement Durable, de construction écologique ou à l'utilisation d'énergie renouvelable. (Toitures végétalisées terrasses ou à un pan, panneaux photovoltaïques...)

### 4 -Forme

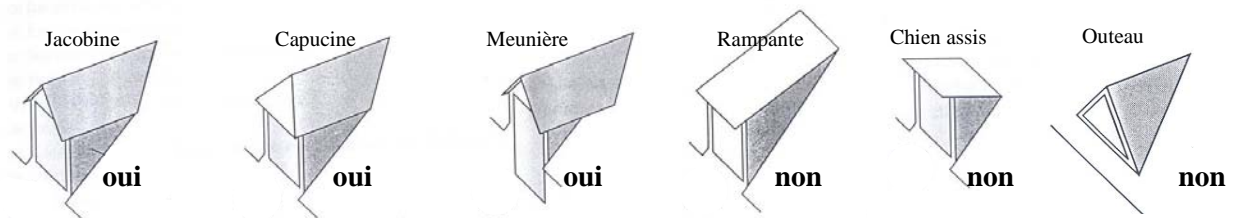
- Les toitures doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.



- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45° à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes et dépendances définies ci-avant; laquelle ne peut être cependant inférieure à 15 degrés.

- La création de chiens assis, de lucarnes rampantes et d'outeaux sont interdite.



- L'aménagement ou l'extension d'une construction existante doit respecter les volumes, les disposition et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne.

## 5 -Matériaux et couleurs

- Le ton blanc intégral et les couleurs criardes sont interdits pour les menuiseries, huisseries ou boiseries des constructions à usage d'habitation et leurs annexes. On préférera la gamme des blancs-cassés, beiges, verts, bleues, marrons, gris, gris colorés ou sang de bœuf

- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les volets roulants ne seront autorisés que si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade.

- Dans le cas de la création de maçonneries de moellonnages de pierres on utilisera une pierre calcaire de même aspect que la pierre locale. Ces maçonneries seront recouvertes d'un enduit à pierre vue (ou joints beurrés).

- Les enduits seront de teinte sable ou d'une teinte ocrée ; les enduits trop clairs sont à proscrire.

- Les autres revêtements de façade (bardages...) seront d'une tonalité similaire, en bois, ou d'une tonalité dans la gamme des gris, gris-beiges ou gris-bruns.

- Les matériaux de couverture seront mats et de ton terre cuite (rouge flammé, rouge sombre).

- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques, ...

- Sont interdits : les couvertures de teinte ardoise, les tuiles canal ou romaines, les tuiles d'une autre teinte que celle de la terre cuite, les bardeaux bitumeux de type shingle ou similaire.

-Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents (brique, parpaing...).

## 6 –Clôtures

- Lorsqu'elles sont souhaitées, les clôtures seront simples et le plus discrètes possible. Elles seront de type agricole ou constituées d'une grille ou d'un grillage simples sur potelets minces accompagné ou non d'Une haie végétale d'essences locales (voir annexe 3). Cependant, **en secteur Nj et Ni**, les murs pleins sont autorisés.
- la hauteur maximale des clôtures sera de 2m.

## 7 -Equipements d'infrastructure

-Les constructions concourant aux équipements d'infrastructure doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

## **N-12** OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

## **N-13** OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 -Les essences locales et assimilables sont à privilégier (érable, charme, pour une liste plus complète voire annexe 2).

2 -Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains possible.

3 -Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

## **N-14** COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

### SECTION III – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

#### **A-15** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

#### **A-16** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé



## **TITRE VI**

### **ANNEXES :**

**Annexe 1 : Définitions**

**Annexe 2 : Listes des végétaux de référence**



# ANNEXE 1

## DEFINITIONS

### I - PROPRIETE

TERRAIN : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

LIMITE SEPARATIVE : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

### II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

OPERATION D'AMENAGEMENT : lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : constructions définies à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL : équipement ou bâtiment public ou privé à usage collectif, conformément au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacements réservés (circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978 : l'installation doit avoir une fonction collective et la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation).

### III - COEFFICIENTS

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S) : rapport entre la surface hors œuvre nette de plancher définie à l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme susceptible d'être édifiée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

EMPRISE AU SOL : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

### IV - VOIRIE

LIMITE DE LA VOIE :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

LARGEUR D'UNE VOIE : largeur de l'emprise d'une voie.

## V - DIVERS

INSTALLATIONS TECHNIQUES : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif :

### Exemples d'installations techniques

- . poteaux,
- . pylônes,
- . station hertzienne,
- . ouvrages techniques divers,
- . relais,
- . postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- . postes transformation,
- . château d'eau,
- . station épuration, etc...

BATIMENT PRINCIPAL : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de service, agricole ou forestière et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

BATIMENTS ANNEXES : bâtiment qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité. Il est accessoire d'un bâtiment principal.

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE : construction qui entraîne un non respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc..

ACTIVITE AGRICOLE : toute activité, non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

ACTIVITE FORESTIERE : activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

AIRE NATURELLE DE CAMPING (ET « CAMPING A LA FERME ») : régime d'autorisation des terrains aménagés saisonniers ; la densité d'occupation est fixée à 25 emplacements maximum par hectare et la superficie est d'un hectare maximum.

HEBERGEMENT TOURISTIQUE LIE AU MONDE RURAL : gîte rural, gîte de groupe, chambre d'hôtes...

# ANNEXE 2

## LISTE de VÉGÉTAUX de RÉFÉRENCE

### Végétaux d'essences locales

#### **Arbres pour boisements larges:**

Chêne  
Merisier  
Charme  
Hêtre  
Frêne commun  
Tilleul des bois  
Peuplier tremble  
Sorbier des oiseleurs  
Bouleau verruqueux  
Alisier blanc ou torminal  
if

#### **Arbres isolés, cépées et complément de boisement:**

Chêne  
Merisier  
Frêne commun  
Tilleul à petites feuilles ou à grandes feuilles  
Érables

#### **Essences bocagères de haut jet et lisières:**

Aulne cordé ou glutineux  
Charme  
Noisetier  
Houx  
Aubépine  
Saule blanc et autres saules indigènes  
Pommier commun  
Acacias (en position sèche)

#### **Essences buissonnantes de remplissage:**

Noisetier  
Érable champêtre  
Fusain d'Europe  
Prunellier  
Sureau noir  
Cornouiller mâle et sanguin  
Houx  
Saule marsault  
viorne obier

#### **Essences arbustives de bordure (haies vives):**

Cornouiller sanguin  
viorne diverses  
Troène commun (variété semi-persistante)  
Églantier  
Prunellier  
Groseillier sauvage  
Épine vinette

**Haies basses taillées:**

Érable champêtre  
Noisetier  
Cornouiller mâle et sanguin  
viorne obier  
Troène commun (semi-persistent)  
Prunellier  
Églantier  
Houx  
Fusain d'Europe  
Saule marsault

**Végétaux horticoles assimilables aux essences locales**  
**(notamment en zone U)****Arbres pour boisements larges:**

Érable plane  
Noyer d'Amérique

**Arbres isolés, cépées, complément de boisement et alignement:**

Érable plane " Cleveland "  
Érable sycomore " Negenia "  
Marronnier " Baumanii "  
Aulne blanc  
Charme " Fastigiata "  
Hêtre commun  
Pommier à fleurs " Van Eseltine "  
Peuplier blanc  
Prunier à fleurs " Colorata "  
Sorbier intermedia et domestica  
Tilleul argenté  
Orme " Resista Sapporo 2 "  
Liquidambar  
Tulipier de Virginie

**Essences bocagères de haut-jet:**

Prunier myrobolan  
Alisier blanc  
Noyer commun  
Érable ginnala  
Frêne à fleurs  
Prunier à fleurs " Subbhirtella "  
Poirier " nivalis "  
Tilleul " Euchlora "  
Aubépine " Crus-galli "

**Essences buissonnantes de remplissage:**

Érable ginnala  
Prunier à fleurs " Subbhirtella "  
Aubépine " Crus-galli "  
Groseillier à fleurs  
Amélanchier  
Épine-vinette (verte-le-type)  
Argousier

**Essences arbustives de bordure:**

Groseillier à fleurs  
Épine-vinette (verte-le type)

**Haies libres fleuries et inclusion dans les haies basses taillées:**

Groseillier à fleurs ou sanguin  
Amélanthier  
Épine-vinette (verte-le-type)  
Cornouiller stolonifère  
Cotonéaster microphyllus  
Rosiers arbustes à fleurs simples  
Berbéris verruculosa  
Cytisus purpureus  
Saules rampants  
Viorne persistante à petites feuilles

**... et tous arbustes courants adaptés en clôture tels que:**

Forsythia  
Deutzia  
Kolkwitzia  
Philadelphus  
Laurier " Otto Luyken "  
Groseillier sanguin  
Rosier rugueux  
Saule romarin  
Spirées  
Viornes diverses

**...pour une haie fleurie**

Groseillier rouge  
Groseillier à fleurs ou sanguin  
Abelia  
Forsythia  
Cognassier du Japon  
Corète du Japon  
Weigela  
Cytises purpureus  
Laurier tin  
Buddleia (ou arbre aux papillons)  
Spirées diverses (De Van Houtte, Billardii, Arguta...)  
Viornes diverses (opulente,...)

**...pour une haie parfumée**

Deutzia  
Chèvrefeuilles divers  
Lilas  
Philadelphus (ou Seringat)  
Rosiers rugueux  
Rosiers arbustes à fleurs simples  
Troène de chine

**...pour des feuillages, rameaux ou fruits décoratifs (notamment en automne)**

Erable ginnala  
Cornouillers divers (stolonifère, alba, kousa...)  
Cotonéasters divers (microphyllus, lacteus...)  
Photinia  
Berbéris verruculosa  
Elaeagnus  
Kolkwitzia  
Saule romarin  
Fuscains divers