

Commune de
MAIZIÈRES

Règlement



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

SOMMAIRE

	Page
TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
Chapitre I Règlement applicable aux zones Ua	11
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ub	18
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	25
Chapitre I Règlement applicable aux zones 1AU	26
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	32
Chapitre I Règlement applicable aux zones A	33
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	38
Chapitre I Règlement applicable aux zones N	39

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MAIZIÈRES.

2. PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.

b. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe 7.1 « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi "Grenelle II" du 12 juillet 2010,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation (les zones 1AU immédiatement constructibles).

c. Les zones agricoles dites « zones A »

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

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

4. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles 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.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments,
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible),
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

5. DÉFINITIONS

Acrotère

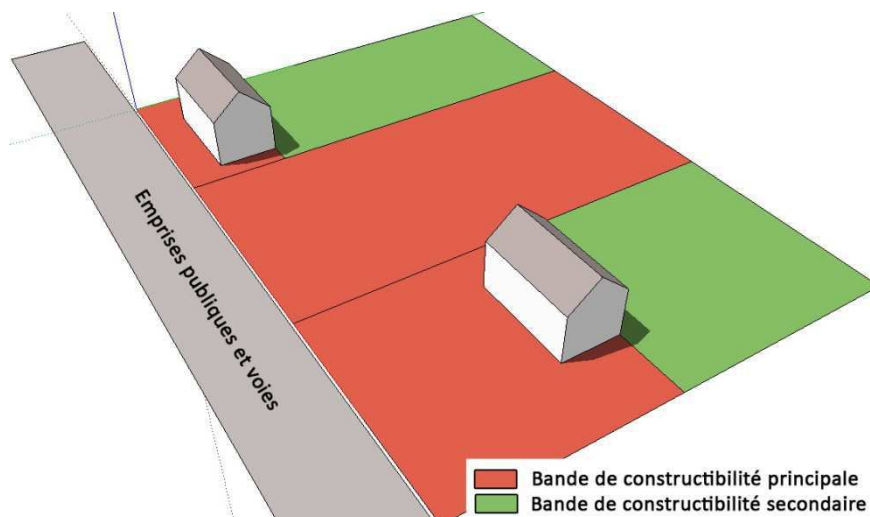
Prolongement d'un mur de façade au-dessus d'un toit en terrasse.

Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Bande de constructibilité principale et secondaire

La bande de constructibilité principale, dans les zones où elle est instituée, correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies ou les marges de recul. Le surplus du terrain d'assiette situé au-delà de la construction principale constitue la bande de constructibilité secondaire.



Caravane

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, ou angle de construction... ne constituent pas des constructions contiguës.

Dépendance

Une dépendance est une construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

Distances (mesure des)

Les distances décrites et règlementées par les articles 6, 7, et 8 des règlements de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés, ou, à la limite en tenant lieu.

Extensions

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

Façade – Pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un pignon est une façade.

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur maximale

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Sol naturel

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est un îlot d'un seul tenant, composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

6. DENSITÉ

a. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface de plancher (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de surface de plancher) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

b. Coefficient d'occupation des sols

C'est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

7. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE A PRÉSERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

8. OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...
- dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

9. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R111-14 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

10. ESPACES BOISÉS

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

11. CLÔTURES

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable que dans les périmètres de monument historique (MH), les sites classés ou en tant qu'élément de paysage à préserver.

12. PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus au code de l'urbanisme.

13. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

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

D'une manière générale, la zone Ua correspond au centre-bourg traditionnel de MAIZIÈRES et au tissu ancien du Bout de Haut, de la Cour de Maizières, du Bout à Capron et de Fossard. Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine.

Cette zone comprend des secteurs Uai délimitant des zones de risques liés aux inondations.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La création de dépôt de véhicule, de garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale,
- Dans les secteurs Uai, toutes les constructions sauf celles visées à l'article Ua 2.
- La réalisation de sous-sols dans les secteurs où la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 2,5 mètres. Ces secteurs sont identifiés aux documents graphique du PLU.
- La construction d'éoliennes dans les secteurs situés dans les périmètres des monuments historiques. Ces secteurs sont identifiés aux documents annexes du PLU (plan des servitudes).

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans les secteurs Uai, seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations.
- La construction d'annexes de faible importance.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.
- Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussements ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre les inondations.
- Les clôtures ne faisant pas obstacle à l'écoulement de l'eau.
- Les constructions ci-dessus autorisées devront respecter les prescriptions suivantes :
 - o Le plancher hors d'eau sera réalisé avec une marge minimale de sécurité (par défaut +1 mètre au-dessus du terrain naturel).
 - o Une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges devra être respectée.
 - o Interdiction de réaliser des sous-sols.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I- Voirie

- 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.
- 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.

II- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I- Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II- Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et/ou dans un système de stockage et d'infiltration des eaux pluviales.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, le projet ne doit pas aggraver la situation du terrain d'assiette vis-à-vis de son environnement.

III- Réseaux divers

- Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine existante. Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Les dépendances seront implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres sur une, au moins, des deux limites séparatives. Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Les dépendances seront implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions

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

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

Façades et pignons :

- Les façades extérieures non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades et en harmonie avec leur contexte.
- Les constructions en tôle sont interdites.

Pylônes :

- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les types de clôtures suivants sont interdits :

a. Sur voie et emprise publique ou privée :

- o Les plaques de béton moulé ajourées ou non.

- Les parpaings apparents.
- Les claustras.

b. Sur les limites séparatives :

- Les parpaings apparents.

Éléments de paysage

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

ARTICLE Ua 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Ua 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Éléments boisés identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faudra toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques).

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ua 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

ARTICLE Ua 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux extensions du bourg plus récentes, moins denses, s'étant développées majoritairement sous forme pavillonnaire.

Cette zone comprend un sous-secteur Ubi délimitant des zones de risques liés aux inondations et au ruissellement.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La création de dépôt de véhicule, de garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale,
- Dans les sous-secteurs Ubi, toutes les constructions sauf celles visées à l'article Ub 2.
- La réalisation de sous-sols dans les secteurs où la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 2,5 mètres. Ces secteurs sont identifiés aux documents graphique du PLU.
- La construction d'éoliennes dans les secteurs situés dans les périmètres des monuments historiques. Ces secteurs sont identifiés aux documents annexes du PLU (plan des servitudes).

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

Dans les sous-secteurs Ubi, seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations.
- La construction d'annexes de faible importance.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres que ruissellement, coulée de boues et inondation.
- Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussements ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement, les coulées de boues et inondations.
- Les clôtures ne faisant pas obstacle à l'écoulement de l'eau.
- Les constructions ci-dessus autorisées devront respecter les prescriptions suivantes :
 - o Le plancher hors d'eau sera réalisé avec une marge minimale de sécurité (par défaut +1 mètre au-dessus du terrain naturel).
 - o Une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges devra être respectée.
 - o Interdiction de réaliser des sous-sols.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I- Voirie

- 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.
- 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.

II- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I- Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II- Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et/ou dans un système de stockage et d'infiltration des eaux pluviales.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, le projet ne doit pas aggraver la situation du terrain d'assiette vis-à-vis de son environnement.

III- Réseaux divers

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- Pour les bandes secondaires, les constructions seront implantées à au moins 20 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Les dépendances seront implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à une, au moins, des deux limites.
Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Les dépendances seront implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions

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

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

Façades et pignons :

- Les façades extérieures non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades et en harmonie avec leur contexte.
- Les constructions en tôle sont interdites.

Pylônes :

- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les types de clôtures suivants sont interdits :
 - a. Sur voie et emprise publique ou privée :**
 - o Les plaques de béton moulé ajourées ou non.
 - o Les parpaings apparents.
 - o Les claustras.

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné.
- de 1,50 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'un système à clairevoie.

b. Sur les limites séparatives :

- Les parpaings apparents.

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

ARTICLE Ub 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Ub 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Éléments boisés identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faudra toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques).

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ub 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

ARTICLE Ub 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La création de dépôt de véhicule, de garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
- La construction d'éoliennes dans les secteurs situés dans les périmètres des monuments historiques. Ces secteurs sont identifiés aux documents annexes du PLU (plan des servitudes).

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et

précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- les constructions à usage principal d'habitation.
 - les constructions de commerces, services et artisanat.
 - les équipements d'intérêt collectif.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I- Voirie

- 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.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables ou les sentiers piétons.
- Le long des voies, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I- Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II- Assainissement

a) Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et/ou dans un système de stockage et d'infiltration des eaux pluviales.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

III- Réseaux divers

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Les dépendances seront implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à une, au moins, des deux limites. Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.
- Les dépendances seront implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Aspect des constructions

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

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

Façades et pignons :

- Les façades extérieures non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades et en harmonie avec leur contexte.
- Les constructions en tôle sont interdites.

Pylônes :

- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les types de clôtures suivants sont interdits :

a. Sur voie et emprise publique ou privée :

- o Les plaques de béton moulé ajourées ou non.
- o Les parpaings apparents.
- o Les claustras.

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale :

- o de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné.
- o de 1,50 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'un système à clairevoie.

b. Sur les limites séparatives :

- o Les parpaings apparents.

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

ARTICLE 1AU 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AU 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement situé à proximité du site de production.
 - et que l'implantation de la construction se fasse à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- Sous réserve d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole ou son prolongement, l'aménagement des habitations existantes, à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat.
- Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que l'emprise au sol ne dépasse pas trente mètres carrés (30 m²).
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I- Voirie

- 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.
- 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.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

II- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I- Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation ou accueillant du public doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II- Assainissement

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

III- Réseaux divers

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Le long des voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

- La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.
 - Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.
- La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

- Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

ARTICLE A 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :
 - des installations et bâtiments agricoles,
 - des dépôts (à l'exclusion des dépôts temporaires liés à l'épandage) et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Les espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Éléments boisés identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faudra toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques).

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle délimite les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N 2,
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N 2,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.
- Les affouillements et exhaussements ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre les inondations.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCÈS

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**I- Alimentation en eau**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

II- Assainissement

- En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

III- Réseaux divers

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Les constructions autorisées dans la zone s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

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

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés dans la zone ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions

- Les constructions ou ouvrages autorisés dans la zone ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Éléments de paysage

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

ARTICLE N 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Éléments boisés identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faudra toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques).

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.