

Département de La Mayenne

Commune D'ORIGNÉ

Procédure de Modifications et de révision allégée du PLU

Vu pour être annexé aux délibérations
du Maire du 7 Février 2025

Le Maire

Dossier d'approbation

Pièce n°2 : Règlement complet modifié

ELABORATION POS	Approuvée le : 20 septembre 1983
Modification n°1	Approuvée le : 9 novembre 1992
Élaboration PLU	Approuvée le : 12 octobre 2007
Modification n°2	Approuvée le : 4 septembre 2009
Révision allégée du PLU	Approuvée le : 7 février 2025
Modification n°3	Approuvée le : 7 février 2025
Modification n°4	Approuvée le : 7 février 2025

Février 2025



Aliex - paysage et urbanisme

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	3
Article 1 - Champ d'application territorial du plan	4
Article 2 - Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.....	4
Article 3 - Division du territoire en zones.....	5
Article 4 - Adaptations mineures	5
Article 5 - Définitions.....	5
Article 6 - Cas particuliers	6
Article 7 - Ouvrages techniques	6
Article 8 - Bâtiments sinistrés.....	6
Article 9 - Vestiges archéologiques.....	6
Article 10 - Rappels de procédure.....	7
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine	8
Chapitre I - Règles applicables au secteur Ua.....	9
Chapitre II - Règles applicables au secteur Ub.....	14
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser.....	19
Chapitre I - Règles applicables aux secteurs 1AUh.....	20
Chapitre II - Règles applicables aux secteurs 1AUe	26
Chapitre III - Règles applicables au secteur 2AUh	27
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole	34
Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle	39
Titre 6 : Annexes	49
Annexe I — Emplacements réservés	50
Annexe II - Espaces boisés classés	51

TITRE 1 : Dispositions générales

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

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

Article 2 - Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles *de* ce PLU se substituent aux articles R. 111-3-1, R. 111-5 à R. 111-13, R. 111-14-1, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21.

2°- Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et figurant sur les documents annexés au dossier.

3°- Les servitudes d'urbanisme, notamment celles qui résultent de la création :

- De zones classées en espaces naturels sensibles
- D'un droit de préemption urbain (DPU) qui peut être institué sur tout ou partie des zones urbaines (zones U) et des zones d'urbanisation future (zones AU)

4°- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et figurant sur les documents annexés au dossier,
- 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 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- 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 des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

5°- A l'intérieur des périmètres d'opérations groupées, de lotissements ou de groupes d'habitations, le plus restrictif du règlement du PLU ou de celui de l'opération s'appliquera.

Article 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 visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

1°) Les zones urbaines dites « zones U »

Elles 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.

2°) Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

3°) Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4°) Les zones naturelles et forestières dites cc zones N »

Elles 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.

Les dispositions applicables aux emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme sont énumérées au titre 6 du présent règlement. Ces emplacements sont repérés au plan par un quadrillage conformément à la légende.

Article 4 - Adaptations mineures

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 des titres 2 à 5 dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 - Définitions

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone 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.

Voies et emprises publiques

Il s'agit des voies publiques ou privées 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 pédestres et voies cyclables n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 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...

Annexes et dépendances

Dépendance : Construction détachée de la construction principale

Annexe : Construction accolée à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

Article 6 - Cas particuliers

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.

La hauteur maximale des constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers n'est pas limitée.

Article 7 - Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique et nécessaires au fonctionnement des services publics (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Article 8 - Bâtiments sinistrés

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Dans les zones à risque, la reconstruction est interdite si le risque est à l'origine du sinistre.

Article 9 - Vestiges archéologiques

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §: « 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 définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Direction des Antiquités Historiques
1 rue Stanislas Baudry
44035 NANTES cedex 01

conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

Article 10 - Rappels de procédure

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Tous travaux ayant pour effet de détruire un **élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme** doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L.442-2 du Code de l'Urbanisme). Sont concernés les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage.
4. Les changements de destination des bâtiments existants sont soumis à permis de construire.
5. Les démolitions de bâtiments en pierre sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
6. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (les catégories de coupes exemptées d'autorisation préalable sont rappelées en annexe du présent règlement). Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à 5 et R. 311-1 à 3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme). En application de l'article R. 421-3-1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
8. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-1 à 16 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

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

Cette zone comprend deux secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Chapitre I - Règles applicables au secteur Ua

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ou non, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les bâtiments agricoles.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m autres que ceux cités à l'article Usa
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les ouvrages techniques sous réserve d'être d'utilité publique et nécessaires au fonctionnement des services publics ou de constituer des équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique.
- Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

Article Ua 3 – Voirie et accès

1 — Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 — Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ua 4 – Desserte par les réseaux

1 — Eau

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2 — Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En l'absence de réseau collectif toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

Article Ua 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à l'alignement dans le but d'assurer une continuité avec les bâtiments voisins,

Toutefois l'implantation en retrait est autorisée :

- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portails, murs de clôture, muret surmonté de grilles, bâtiments annexes
- Si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants non frappés d'alignement et situés à moins de 3.00m du domaine public.

Pour toute annexe ou extension de construction existante, une implantation différente peut être autorisée sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions

Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments n'est pas limitée.

Article Ua 10 – Hauteur maximale des constructions

1 - Dispositions générales

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...), aux édifices du culte, ni en cas de nécessité technique absolue

La hauteur maximale des constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers n'est pas limitée.

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit,
- 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 — Matériaux

Le choix des matériaux, réalisé dans un souci d'intégration à l'environnement urbain et paysager, doit permettre un traitement harmonieux de toutes les constructions, y compris des bâtiments annexes accolés ou indépendants.

Les matériaux, destinés à être recouverts, ne devront pas être laissés apparents. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage ; les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en ardoises ou en matériaux d'aspect identique. L'utilisation de capteurs solaires est admise.

3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1, 80 m sont constituées par :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie,
- une haie vive doublée ou non d'un grillage,

5 - Abris de jardins, dépendances et autres installations

On devra privilégier l'intégration des abris de jardins et autres installations (réserves d'eau...) par le maintien de plantations existantes ou la création de plantations.

La réalisation de constructions en tôle ou préfabriqués métalliques est interdite.

La surface maximum cumulée des abris de jardins et dépendances ne doit pas dépasser 20 m².

Article Ua 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables:

Habitations : 2 places de stationnement par logement pour les constructions neuves et les changements de destination. Il n'est pas fixé de nombre minimum de place pour les divisions de logements.

Autres constructions : Les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Article Ua 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements, des espaces libres communs doivent être aménagés et paysagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Article Ua 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

Chapitre II - Règles applicables au secteur Ub

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations, classées pour la protection de l'environnement ou non, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les bâtiments agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m autres que ceux cités à l'article Ub2
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les ouvrages techniques sous réserve d'être d'utilité publique et nécessaires au fonctionnement des services publics ou de constituer des équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.
- Les démolitions des bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

Article Ub 3 – Voiries et accès

1 — Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 — Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1- Eau

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En l'absence de réseau collectif toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

Article Ub 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants.

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait par rapport à cet alignement. Un retrait minimal de 5 m pour les garages pourra être exigé pour des questions de sécurité.

Pour toute annexe ou extension de construction existante, un recul inférieur peut être autorisé sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Au-delà de la bande de 15 m, la distance horizontale, de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les constructions d'une hauteur maximale de 3 m à l'égout du toit sont autorisées en limite séparative, y compris lorsque le mur-pignon est implanté sur cette limite. Dans le cas où le faîtage de la construction est en limite séparative, celui-ci ne peut excéder une hauteur de 3 m.

La construction de bâtiments de dépendances de moins de 20 m² d'emprise au sol pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, pour préserver une haie existante ou assurer le libre écoulement des eaux.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions

Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété, elle peut être portée à 60% pour les constructions à usage d'activités. Elle n'est pas limitée pour les équipements collectifs.

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

1- Dispositions générales

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...), aux édifices du culte, ni en cas de nécessité technique absolue

La hauteur maximale des constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers n'est pas limitée.

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit,
- 11 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 — Matériaux

Le choix des matériaux, réalisé dans un souci d'intégration à l'environnement urbain et paysager, doit permettre un traitement harmonieux de toutes les constructions, y compris des bâtiments annexes accolés ou indépendants.

Sont interdites toutes imitations, et les matériaux, destinés à être recouverts, ne devront pas être laissés apparents. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage ; les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m sont constituées par :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie,
- une haie vive doublée ou non d'un grillage,

5 - Abris de jardins, dépendances et autres installations

On devra privilégier l'intégration des abris de jardins et autres installations (réserves d'eau...) par le maintien de plantations existantes ou la création de plantations.

La réalisation de constructions en tôle ou préfabriqués métalliques est interdite.

Pour les dépendances à usage de garage, la surface maximum est de 40m².

La surface maximum cumulée des abris de jardins et des autres dépendances ne doit pas dépasser 20 m².

La hauteur maximale de ces constructions ne doit pas dépasser 3m à l'égout du toit.

Article Ub 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables:

Habitations : 2 places de stationnement par logement.

Autres constructions: Les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, il sera prévu en plus des normes citées ci-dessus, en parking commun : 1 place de stationnement par tranche de 3 logements.

Article Ub 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements, des espaces libres communs doivent être aménagés et paysagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Article Ub 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il existe deux types de zones AU :

- Les zones de type 1AU sont destinées à être urbanisées à court ou moyen terme. L'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement présentés dans les Orientations d'Aménagement.
- Les zones 2AU sont destinées à être urbanisées à plus long terme. Leur aménagement est soumis à modification ou révision **du PLU**

Chapitre I - Règles applicables au secteur 1AUh

Les secteurs 1AUh sont des zones naturelles non urbanisées et, en général, *non* ou insuffisamment équipées. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

Ils sont destinés à l'extension du bourg sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à dominante d'habitat.

L'aménagement de chacun de ces secteurs doit être réalisé conformément aux principes d'aménagement présentés dans les Orientations d'Aménagement du présent PLU.

Article 1AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations, classées pour la protection de l'environnement ou non, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les bâtiments agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m autres que ceux cités à l'article 1AUh2
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

Article 1AUh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les opérations d'urbanisation dont l'affectation dominante est l'habitat sont admises sous réserve que :
 - Le projet d'aménagement
 - Prenne en compte l'environnement initial du site
 - Soit étudié sur la totalité du périmètre délimité au plan de zonag
 - Intègre les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré
 - L'aménageur réalise l'ensemble des travaux de voirie, paysagers et divers réseaux
- Dans le cadre des opérations susvisées (ou indépendamment) et sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur concerné et de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :
 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif de même que les logements, les constructions annexes et les installations qui leur sont liés.
 - L'aménagement et l'extension des bâtiments préexistants, de même que la construction des annexes et installations qui leur sont nécessaires.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et des espaces libres.
- Les démolitions

Article 1AUh 3 – Voirie et accès

1 — Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 — Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AUh 4 – Desserte par les réseaux

1- Eau

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

Article 1AUh 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUh 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants.

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait par rapport à cet alignement, **un** retrait minimal de 5 m pour les garages pourra être exigé pour tenir compte de la sécurité.

Pour toute annexe ou extension de construction existante, un recul inférieur peut être autorisé sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Article 1AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Au-delà de la bande de 15 m, la distance horizontale, de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les constructions d'une hauteur maximale de 3 m à l'égout du toit sont autorisées en limite séparative, y compris lorsque le mur-pignon est implanté sur cette limite. Dans le cas où le faîtage de la construction est en limite séparative, celui-ci ne peut excéder une hauteur de 3 m.

La construction de bâtiments de dépendances de moins de 20 m² d'emprise au sol pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, pour préserver une haie existante ou assurer le libre écoulement des eaux.

Article 1AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions

Article 1AUh 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété, elle peut être portée à 60% pour les constructions à usage d'activités. Elle n'est pas limitée pour les équipements collectifs.

Article 1AUh 10 - Hauteur maximale des constructions

1 - Dispositions générales

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...), aux édifices du culte, ni en cas de nécessité technique absolue

La hauteur maximale des constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers n'est pas limitée.

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit,
- 11 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Article 1AUh 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 — Matériaux

Le choix des matériaux, réalisé dans un souci d'intégration à l'environnement urbain et paysager, doit permettre un traitement harmonieux de toutes les constructions, y compris des bâtiments annexes accolés ou indépendants.

Les matériaux, destinés à être recouverts, ne devront pas être laissés apparents. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage ; les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1, 80 m sont constituées par :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie,
- une haie vive doublée ou non d'un grillage,

5 - Abris de jardins, dépendances et autres installations

On devra privilégier l'intégration des abris de jardins et autres installations (réserves d'eau...) par le maintien de plantations existantes ou la création de plantations.

La réalisation de constructions en tôle ou préfabriqués métalliques est interdite.

La surface maximum cumulée des abris de jardins et dépendances ne doit pas dépasser 20 m².

Article 1AUh 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables:

Habitations : 2 places de stationnement par logement.

Autres constructions: Les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, il sera prévu en plus des normes citées ci-dessus, en parking commun : 1 place de stationnement par tranche de 3 logements.

Article 1AUh 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés et paysages. Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Article 1AUh 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

Chapitre II- Règles applicables aux secteurs 1AUe

Les secteurs 1AUe sont des zones naturelles non urbanisées et, en général, non ou insuffisamment équipées. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

Ils sont destinés à recevoir des activités artisanales, tertiaires et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Article 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol autres que : les activités commerciales, tertiaires, artisanales et équipements publics sont interdites en secteur 1AUe.

Article 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les opérations d'urbanisation dont l'affectation dominante est l'activité économique sont admises sous réserve que :

- Le projet d'aménagement
 - Prenne en compte l'environnement initial du site
 - Soit étudié sur la totalité du périmètre délimité au plan de zonage
 - Intègre les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré
- L'aménageur réalise l'ensemble des travaux de voirie, paysagers et divers réseaux

Dans le cadre des opérations susvisées (ou indépendamment) et sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur concerné et de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif de même que les logements, les constructions annexes et les installations qui leur sont liés.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments préexistants, de même que la construction des annexes et installations qui leur sont nécessaires.
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et des espaces libres.
- Les démolitions
- Les habitations nécessaires au fonctionnement des établissements économiques sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées aux bâtiments existants et sous réserve que la présence permanente sur place soit indispensable à l'activité. Leur surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est-à-dire atelier ou stockage non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives).

Article 1AUe 3 – Voirie et accès

1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et offrir des conditions de visibilité suffisante.

2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AUe 4 – Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau public, toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

Article 1AUe 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

Article 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à l'alignement le long de la RD 112
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, existantes ou à créer.

Cependant, peuvent être admises sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux.

Article 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale, de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m .

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que si des mesures particulières de lutte contre l'incendie sont réalisées (mur coupe-feu).

Article 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 70% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements liés aux divers réseaux et les équipements collectifs.

Article 1AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

1- Dispositions générales

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...), aux édifices du culte, ni en cas de nécessité technique absolue

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7.00 m à l'égout du toit et 12.00m au faitage.

Article 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1- Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 - Toitures

2.1-Pentes

Non réglementées.

2.2 - Couverture

La couverture doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise ou sombre. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

3 - Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m sont constituées par :

- une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- un talus planté d'essences locales.

Article 1AUe 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Article 1AUe 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté. Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Article 1AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre III - Règles applicables au secteur 2AUh

La zone 2AUh, non équipée, est destinée à l'urbanisation future, à long terme. Elle est inconstructible. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur (modification du **PLU**).

Article 2AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2.

Article 2AUh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Sont admis à condition de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement de la future zone :
 - . les équipements publics liés aux divers réseaux
 - . les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir
- Il est rappelé que :
 - . l'édification des clôtures est soumise à déclaration
 - . les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à autorisation préalable prévue au articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 2AUh 3 – Voirie et accès

1 — Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 — Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 2AUh 4 - Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2AUh 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

11 n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions

Article 2AUh 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2AUh 10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2AUh 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1, 80 m sont constituées par :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie,
- une haie vive doublée ou non d'un grillage,

Article 2AUh 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2AUh 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Article 2AUh 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

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

Elle comprend un secteur Ap inconstructible.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux liés et nécessaires :

- A l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311.1 du code rural à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme ...) sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés domestiques.
- Aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Ap sont interdits tous types de constructions sauf exceptions citées à l'article A2.

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

- Les constructions à usage d'habitation liés et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées à une distance maximale de 50m comptés à partir des bâtiments formant le siège d'exploitation, cette distance peut toutefois être portée à 100m si des impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief du terrain le justifient.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole sous réserve de leur intégration dans l'environnement.
- La démolition des bâtiments traditionnels en pierre sous réserve de l'obtention du permis de démolir;
- La suppression de haies ou d'alignements d'arbres identifiés au titre du **L.123.1.7** du Code de l'urbanisme sous réserve de l'obtention d'une autorisation préalable .

En secteur Ap sont admis les équipements et installations liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 3 - Voirie et accès

1 — Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 — Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou alimentée par un puits ou un forage conformément aux dispositions sanitaires en vigueur.

2- Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement passe en limite de propriété, toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit y être raccordée.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur ou par tout autre dispositif approprié.

Article A 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome.

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

6.1 - Les extensions, annexes et dépendances autorisées doivent s'implanter avec un retrait minimal de :

- 5 m par rapport aux limites d'emprises publiques le long des voies communales
- 10 m par rapport aux limites d'emprises publiques le long des voies départementales

Si ces constructions sont implantées en continuité d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles, un recul inférieur peut être autorisé sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

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

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute 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

1 - Dispositions générales

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc...).

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

La hauteur des constructions à usage agricole n'est pas limitée.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1- Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 — Matériaux

Le choix des matériaux, réalisé dans un souci d'intégration à l'environnement urbain et paysager, doit permettre un traitement harmonieux de toutes les constructions, y compris des bâtiments annexes accolés ou indépendants.

Les matériaux, destinés à être recouverts, ne devront pas être laissés apparents. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage ; les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Abris de jardins et autres installations

On devra privilégier l'intégration des abris de jardins et autres installations (réserves d'eau...) par le maintien de plantations existantes ou la création de plantations

Article A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

Article A 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Eléments de paysage à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage **n'en** est pas altérée.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle

Les zones N sont des zones naturelles 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.

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

Le **secteur Np** correspond aux zones naturelles à protéger.

- Le **secteur Nh** concerne les secteurs d'habitat isolé en milieu agricole Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux. Les changements d'affectation y sont admis
- Le **secteur Nj** concerne un secteur de jardins potagers proches du bourg
- Le **secteur Ni** projet d'aménagements légers et d'hébergement de loisirs.
- Le **secteur Nm** : peut recevoir des constructions à usage d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

La zone comprend également 3 STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité) :

- **STECAL Nh1** – secteur destiné à l'accueil des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R.111-15 du code de l'urbanisme

R.111-15 du code de l'urbanisme : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

- **STECAL NI1** – secteur destiné à l'accueil d'habitats légers de loisirs définis à l'article R.111-37 du code de l'urbanisme

R.111-37 du code de l'urbanisme : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

- **STECAL NI2** –secteur correspondant à un parc de loisirs communal ouvert au public

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites sauf application de l'article N2.

En STECAL NI2, l'implantation d'hébergements légers de loisirs est interdite. L'usage de la maisonnette est exclusivement réservé aux activités des associations de la commune.

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

Ne sont admises sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Pour tous les secteurs :

- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- les ouvrages techniques sous réserve d'être d'utilité publique et nécessaires au fonctionnement des services publics ou de constituer des équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.
- La suppression de haies ou d'alignements d'arbres identifiés au titre du L.123.1.7 du Code de l'urbanisme sous réserve de l'obtention d'une autorisation préalable.

En secteurs NI et Nh :

Les affouillements ou exhaussements du sol liés à,

1. la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau,
2. la création de réserve incendie,
3. la réalisation de travaux de voirie,
4. des fouilles archéologiques,
5. L'aménagement paysager des terrains et espaces libres
6. La création de bassin d'irrigation liés à l'agriculture

En secteurs Np :

- Les affouillements ou exhaussements du sol liés à,
 1. la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau,
 2. la création de réserve incendie,
 3. la réalisation de travaux de voirie,
 4. des fouilles archéologiques,
 5. la création de bassins d'irrigation liés à l'agriculture

En secteurs Nh et en secteur Nm :

- l'extension des bâtiments d'habitation préexistants dans la zone dans la limite de 50% de l'emprise au sol d'origine à condition que cela ne génère pas la création d'un nouveau logement
- l'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et le changement de destination des bâtiments traditionnels en pierre en vue de les destiner à l'habitation ou à l'hébergement de loisirs à condition que la construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension fixées à 50% est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- les dépendances aux bâtiments préexistants dans la zone à condition qu'elles aient une surface au sol maximale de 100 m², qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment principal et qu'elles soient en harmonie avec l'environnement naturel et le bâti existant ;
- La démolition des bâtiments traditionnels en pierre sous réserve de l'obtention du permis de démolir;
- l'aménagement et la transformation des établissements industriels, artisanaux, agricoles et les dépôts existants, à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts ;
- Le changement de destination des bâtiments existants en vue de créer une activité économique à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage et à condition que les accès et les réseaux existants soient compatibles avec l'activité envisagée
- la réalisation d'abris simples pour animaux d'agrément sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction bois (ossature et bardage), qu'ils restent ouverts et qu'ils soient intégrés à leur environnement. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite.

En STECAL Nh1 :

- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs dans la limite de 4 hébergements, sous réserve du respect des critères cumulatifs évoqués à l'article R.111-15 du code de l'urbanisme

En secteur Nm :

Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :

- les constructions à usage d'habitations, ainsi que leurs dépendances ou annexes. Les constructions à usage d'activité à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage et à condition que les accès et les réseaux existants soient compatibles avec l'activité envisagée

En secteurs NI :

- Les constructions légères destinées à l'hébergement de loisirs et aux loisirs de plein air, d'intérêt public ou collectif (buvette, sanitaires, parcours de santé,...).

En STECAL NI1 :

- Les hébergements légers de loisirs dans la limite de 3 hébergements sous réserve du respect des critères cumulatifs évoqués à l'article R.111-37 du code de l'urbanisme, et d'être implantés à une côte supérieure à 38,70m IGN 69, correspondant à la limite de la zone inondable

En STECAL NI2 :

- La réhabilitation et l'extension des 2 constructions existants limitée à 100m² d'emprise au sol complémentaire à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas impacter les zones humides identifiées au niveau du règlement graphique. Pour rappel, l'emprise au sol de l'extension ne pourra excéder l'emprise de la construction existante.

En secteurs Ni :

- la réalisation d'abris de jardins strictement nécessaires au rangement des outils de jardinage.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

Article N 3 – Voirie et accès

1- Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou alimenté par un puits ou un forage conformément aux dispositions sanitaires en vigueur.

2- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement passe en limite de propriété, toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit y être raccordée.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En STECAL Nh1, le système d'assainissement autonome devra être en retrait de 5m minimum des limites séparatives et cadastrales. Le dispositif sera conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

Article N 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome.

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

6.1 - Les extensions, annexes et dépendances autorisées doivent s'implanter avec un retrait minimal de :

- 5 m par rapport aux limites d'emprises publiques le long des voies communales
- 10 m par rapport aux limites d'emprises publiques le long des voies départementales

Si ces constructions sont implantées en continuité d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles, un recul inférieur peut être autorisé sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

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

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction de bâtiments annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, pour préserver une haie existante ou assurer le libre écoulement des eaux.

En STECAL Nh1, afin de préserver la trame de haies, interdiction de s'implanter en limite séparative, retrait obligatoire des constructions à 5m de toute limite.



Exemple d'implantation STECAL Nh1

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

Il n'est pas fixé de distance minimum entre deux constructions.

En STECAL Nh1, la distance à respecter entre les constructions implantées sur une même propriété est de minimum 3 mètres.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes et dépendances autorisées doit pouvoir permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

En secteur Nm, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

En STECAL Nh1, l'emprise des hébergements ne pourra excéder une emprise au sol totale de 280m², avec un maximum de 70m² par hébergement.

La superficie maximale des annexes devra être inférieure à 20m² avec un maximum de 2 annexes.

En STECAL NI1, l'emprise des hébergements ne pourra pas excéder une emprise au sol totale de 120m², avec un maximum de 40m² par hébergement.

En STECAL NI2, l'extension des 2 constructions existantes limitée à 100m² d'emprise au sol complémentaire à la date d'approbation du PLU. Pour rappel, l'emprise au sol de l'extension ne pourra excéder l'emprise de la construction existante.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

1 - Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit,
- 11 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

En STECAL Nh1, la hauteur des hébergements ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres au faîtage ou en sommité de la construction.

Concernant les annexes, l'égout du toit ou le faîtage n'excédera pas 4 mètres.

En STECAL NI1, la hauteur des hébergements ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres au faîtage ou en sommité de la construction

En STECAL NI2, la hauteur des extensions ne doit pas excéder la hauteur des bâtiments à étendre

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 - Matériaux

Le choix des matériaux, réalisé dans un souci d'intégration à l'environnement urbain et paysager, doit permettre un traitement harmonieux de toutes les constructions, y compris des bâtiments annexes accolés ou indépendants.

Les matériaux, destinés à être recouverts, ne devront pas être laissés apparents. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage ; les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1, 80 m sont constituées par :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie,
- une haie vive doublée ou non d'un grillage,

5 - Abris de jardins, dépendances et autres installations

On devra privilégier l'intégration des abris de jardins et autres installations (réserves d'eau...) par le maintien de plantations existantes ou la création de plantations

La réalisation de constructions en tôle ou préfabriqués métalliques est interdite.

Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de Loisirs et plantations

Eléments de paysage à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

En STECAL Nh1, la haie périphérique située au sein du périmètre de « L'Allée du Cimetière » doit être conservées.

En STECAL NI1, les arbres existants ainsi que les haies périphériques situées au sein du périmètre de « La Courbe » doivent être conservées.

En STECAL NI2, les arbres existants, les haies périphériques ainsi que le verger situés dans le périmètre du « Pré de l'Enclos » doivent être conservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE 6 : Annexes

Annexe I - Emplacements réservés

Les emplacements réservés figurés aux plans de zonage sous des hachures quadrillées fines et mentionnés sur la liste en annexe sont soumis aux dispositions de l'article L. 123.9 du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés sont soumis aux mêmes règles que la zone où ils sont inclus.

Rappel ARTICLE L.123.9 DU CODE DE L'URBANISME :

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition..."

Annexe II - Espaces boisés classés

Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme :

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ceci exclut notamment, même s'il n'y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôtures, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumises à autorisation.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} du livre III du Code forestier. est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs résidentiels situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I^{er} et II du Code forestier ;*
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 2221 du Code forestier ;*
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière*

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État : dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'EPCI ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8 (..). »