

Commune de Fromeréville-les-Vallons

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Vu pour être annexé
à la délibération du 11/10/2016
approuvant le projet de révision
du Plan d'Occupation des Sols en
Plan Local d'Urbanisme

GRANDVERDUN
Agglomération

Communauté d'Agglomération
du Grand Verdun

11 rue du Président Poincaré
CS 80719
55107 Verdun Cedex

Pour le Président empêché
Le Vice-Président délégué,
Bernard Goeuriot



OMNIS
Conseil Public

OMNIS Conseil Public
28, Place Bernard-Stasi
51200 EPERNAY



Mairie de Fromeréville-les-Vallons
2, Place de la Mairie
55100 FROMEREVILLE-LES-VALLONS

Ancien POS approuvé le 8 février 1990

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	
14.12.2007 (révision simplifiée)		15.07.2020: 1ère modification de droit commun			

SOMMAIRE

I.	<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	page 3
II.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	page 7
	. Zone UA	page 7
	. Zone UB	page 15
	. Zone UZ	page 22
III.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	page 27
	. Zone 1AU	page 27
	. Zone 2AU	page 35
IV.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	page 38
	. Zones A	page 38
V.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</u>	page 44
	. Zones N	page 44
VI.	<u>TERRAINS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVÉ, A CRÉER OU A PROTÉGER</u>	page 49
VII.	<u>EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</u>	page 50
VIII.	<u>ANNEXES</u>	page 51
	. Entrée de ville	page 51
	. Patrimoine archéologique	page 52
	. Évaluation environnementale	page 53

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les textes figurant dans les documents du PLU sont joints à titre d'information et dans leur version en vigueur à la date d'approbation du PLU par le Conseil Communautaire du Grand Verdun.



Il incombe à chaque pétitionnaire de vérifier si les articles et lois ci-après cités ont fait l'objet depuis de modifications (cf. <http://www.legifrance.gouv.fr/>).

Le présent règlement est établi conformément aux articles R 151-9 à R 151-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **FROMERÉVILLE-LES-VALLONS**, délimitée aux documents graphiques intitulés " Plan de zonage", par un tireté épais.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME DEMEURANT APPLICABLE AU TERRITOIRE

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 **ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme** ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les règles applicables sur l'ensemble du territoire français formulées dans les articles du code de l'urbanisme : R 111-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après ;

Article R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 : « 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. »

Article R. 111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Article R. 111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-27 : « 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 l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2.2. DISPOSITIONS DIVERSES - LÉGISLATIONS SPÉCIFIQUES

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique :

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

B) Les clôtures :

L'édification de clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration (art R. 441-1 à R. 441-3, R. 441-11, et R. 422-3 à R.422-12 du Code de l'Urbanisme).

C) Les installations et travaux divers

A moins que le PLU ne l'interdise, la réalisation d'installations et travaux divers dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (art R. 442-3 à R. 442-13 du Code de l'Urbanisme) :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

D) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont réglementés par les articles R. 443-1 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme.

- a) Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé pendant plus de 3 mois par an (consécutifs ou non) est soumis à autorisation,
- b) L'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

E) Les habitations légères de loisirs (HLL)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R. 444-1 à R. 444-4 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions des articles R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme sauf dérogation accordé à l'article R421-23-2.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en trois zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces ... du dossier de P.L.U.).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.151-17 du Code de l'Urbanisme.

Sur les documents graphiques précités figurent également :

- les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1. ZONES URBAINES (dites " zones U ")

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique du règlement numéroté 4b par un tireté épais, et repérées par **un indice commençant par la lettre U.**

Il s'agit de :

- la **zone UA, comprenant un secteur UA_r,**
- la **zone UB, comprenant les secteurs UB_r et UB_i,**
- La **zone UZ, qui comprend un secteur UZ_r.**

3.2. ZONES À URBANISER (dites " zones AU ")

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités au document graphique du règlement numéroté 4C par un tireté épais.

Il s'agit :

- de la zone **1AU**, ouverte à l'urbanisation et plus particulièrement destinée à l'habitat,
- de la zone **2AU**, fermée à l'urbanisation immédiate, comprenant un secteur 2AU_z destiné aux activités industrielles.

3.3. ZONES AGRICOLES (dites " zones A ")

Les terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont délimités aux documents graphiques du règlement par un tireté épais.

Il s'agit **de la zone A**, qui comprend le secteur **Ar** et le secteur **Ai**.

3.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (dites " zones N ")

Les terrains naturels et forestiers auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont délimités aux documents graphiques du règlement numérotés 4B et 4C, par un tireté épais.

Il s'agit **de la zone N**, comprenant les secteurs **Na, Np, Nj, Nh, Nhi** et **Ns**.

3.5. ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques 4B et 4C par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, et un rond.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du 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 ou des plantations d'alignements.

Par ailleurs, **le classement en EBC est inutile pour les propriétés boisées de surface supérieure à 4 ha** car il se superpose à l'arrêté préfectoral qui fixe les seuils d'autorisation de défrichement.

3.6. EMPLACEMENTS RÉSERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés au titre VII.

La liste de ces emplacements réservés figure à la fin de ce règlement et sur les documents graphiques du dossier de P.L.U. Cette liste précise leur destination, leur destinataire et leur superficie approchée.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U rassemblent à la fois des territoires urbains constitués et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines multifonctionnelles privilégient la mixité des fonctions en permettant le développement de l'habitat, des activités, du commerce et des services ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les 6 zones se différencient au regard de la diversité des tissus urbains : densité, morphologie, fonctions spécifiques, risque aléa retrait / gonflement des argiles, inondation ou technologique.

Les différentes zones urbaines :

- UA pour les zones situées au cœur du village (noyau originel) ;
- UAr pour les zones soumis au risque aléa retrait / gonflement des argiles ;
- UB pour les extensions urbaines à proximité du cœur de village (noyau originel) ;
- UBr pour les extensions urbaines à proximité du cœur de village (noyau originel) et soumis au risque aléa retrait / gonflement des argiles ;
- UBi pour les extensions urbaines à proximité du cœur de village (noyau originel) et soumis au risque inondation ;
- UZr pour les terrains destinés à l'accueil d'activités artisanales et installations nuisantes et soumis au risque technologique (PPRt).

CHAPITRE I – ZONE UA ET UAr

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- Les activités industrielles et les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- Les élevages autres que de type familial,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane, qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les éoliennes de type aérogénérateur à haute production d'énergie électrique,
- Les dépôts de toute nature,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme.

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

2.1. Rappels.

1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité (en raison de leur nature ou de leur faible importance) au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code (secteur sauvegardé, périmètre de 500 m ou périmètre modifié autour d'un monument historique ou dans le périmètre d'une AVAP). **Le code de l'urbanisme n'impose pas de déclaration préalable** avant leur édification pour les clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres (article R.421-2 g) du code de l'urbanisme). **Ces mesures sont également valables pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.**

2. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

3. Les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

4. Les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments bâtis identifiés sur le document graphique du règlement, doivent être précédés de l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

5. L'utilisation des énergies **renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée**, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2.2. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UA1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les modifications et extensions des bâtiments et installations existants interdits par l'article UA1, à condition que les modifications entreprises soient légères, qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances,
- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m² et de dépendre d'une habitation,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

2.3. Dans le secteur UAr :

- Toute nouvelle construction ou occupation du sol est admise sous réserve de prendre en compte les prescriptions adaptées au risque identifié.

ARTICLE UA 3 – VOIRIE ET ACCÈS

3.1. Généralités.

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...

3.2. Voirie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour les voies nouvelles.

Des voies douces peuvent être imposées dans l'aménagement des nouvelles voies facilitant l'accès aux piétons, cyclistes et aux personnes à mobilité réduite.

3.3. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, 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 publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 m de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections des voies.

ARTICLE UA.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

4.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Électricité et réseau de chauffage

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Si les conditions techniques de réalisation le permettent, des solutions alternatives mettant en œuvre une énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, éolien, hydroélectricité, géothermie, etc.), en terme d'éclairage public ou de chauffage collectif seront adoptées.

Les constructions à usage d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipées de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

4.3. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration :

- L'assainissement individuel est obligatoire.
- Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- Eaux résiduaires professionnelles et industrielles :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. La récupération des eaux pluviales pour des usages non domestiques est autorisée sous réserve de respecter les normes sanitaires en vigueur. Si l'infiltration s'avère cependant impossible, quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement générés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux.

4.4. Réseaux divers : télécommunications et vidéocommunications

- Les réseaux sont réalisés conformément aux textes en vigueur. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés.

ARTICLES UA5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.

Article non réglementé.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

- **soit à l'alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées. Une variation de plus ou moins un mètre sera autorisée.
- **soit dans le prolongement des façades des constructions riveraines de la voie** desservant la parcelle (alignement de fait).

6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour les annexes, à condition de matérialiser l'alignement par une clôture,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité ou un ensemble d'îlots,
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- pour des raisons architecturales et environnementales.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

7.1. Dans une bande de 15 mètres de profondeur :

À partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (alignement de fait), les constructions **doivent être édifiées sur au moins une limite séparative**.

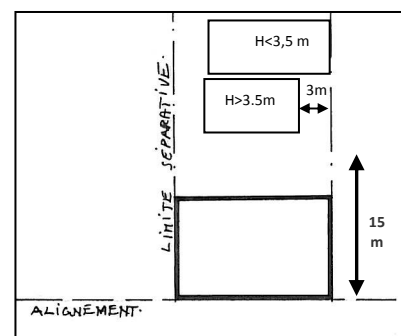
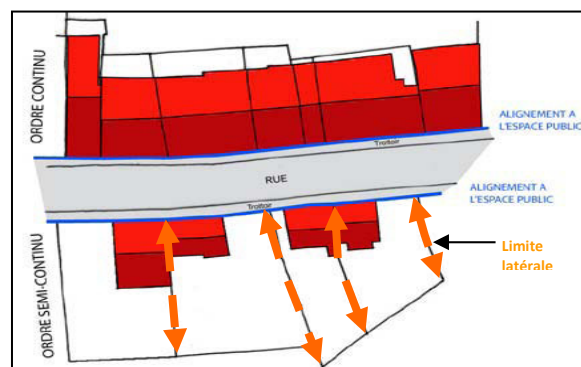
Cependant, pour les parcelles inférieures ou égales à 8 m de largeur, les constructions seront obligatoirement édifiées d'un mitoyen à l'autre.

7.2. Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, et en limite de fond de parcelle :

Les bâtiments ne peuvent être édifiés le long des limites séparatives que si leur hauteur en tout point **n'excède pas 3,5 mètres**.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de recul d'un bâtiment qui ne serait pas édifié le long de ces limites sera telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m), au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à **3 mètres**.

L'implantation devra favoriser l'ensoleillement des espaces de vie.



7.3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées aux articles R. 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité,
- ou pour de conceptions bioclimatiques, notamment pour l'isolation extérieure des constructions.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Les constructions non mitoyennes devront observer un recul d'au moins 3,50 m et satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicable aux types de constructions projetées.

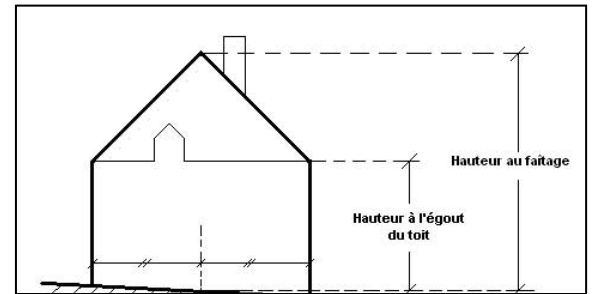
ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL.

Article non réglementé.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

10.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures. Afin de conserver le caractère ancien de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis voisins.



10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles).

Toutefois, dans le cas d'un alignement de rue, la hauteur des constructions devra s'aligner sur la ligne générale des constructions voisines, à plus ou moins 0,50 m.

Les abris de jardins sont limités à 2,5 mètres à l'égout du toit.

10.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

ARTICLE UA11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

11.1. Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

- Les projets de constructions neuves participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- En réhabilitation, tous ces éléments devront prendre en compte la qualité architecturale et patrimoniale des constructions.

11.2. Toitures.

Types de toitures.

Elles doivent s'inscrire dans le mouvement général des groupements anciens.

Les constructions seront couvertes par une **toiture de pente traditionnelle** s'accordant avec les pentes voisines. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité et pour les adjonctions à la construction principale (ex : vérandas), sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale. Les toitures-terrasses ne seront autorisées que si elles ne sont pas visibles des espaces publics ou pour les équipements d'intérêt général, et elles seront végétalisées.

11.3. Murs / Revêtements extérieurs.

Dans le cas de réhabilitations, les constructions traditionnelles en pierre locale devront être maintenues dans la mesure du possible (état et intérêt patrimonial).

En cas de réfection de façades en pierre ou en brique, recouvertes d'enduits ou peintes, ces dernières seront remises à nu si la maçonnerie et les matériaux ont été conçus pour être apparents.

Les enduits teintés le seront dans la masse et dans des tons proches de la pierre locale.

Le mortier de rejointoiement sera composé de chaux naturelle blanche et de sable de rivière, d'une teinte proche de la pierre employée.

Pour les constructions neuves, le joint sera en harmonie avec la couleur de la pierre.

Sont interdits :

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

11.4. Ouvertures - Menuiseries.

Les baies (perçements) à créer ou à modifier seront de format vertical (plus haut que large). Les menuiseries des fenêtres seront de style traditionnel, à 4 ou 6 divisions. On pourra envisager des perçements différents si ceux-ci participent à une composition architecturale contemporaine de qualité, et sous réserve de ne pas altérer la composition d'une façade ancienne.

Sont interdits :

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

11.5. Antennes paraboliques - coffrets de pompes à chaleur

Les antennes paraboliques et coffrets de pompes à chaleur seront situés sur les parties non visibles des espaces publics ; à défaut, les antennes paraboliques pourront être posées en toiture à condition d'être de couleur similaire au support.

11.6. Coffrets de branchement.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être intégrés dans la clôture lorsqu'elle existe ou dans la maçonnerie.

11.7. Extension des constructions - Garages et annexes.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et l'équilibre des ouvertures par rapport aux façades principales.

11.8. Clôtures sur voie publique.

Elles seront d'un modèle simple et dépourvu de toute ornementation fantaisiste. Elles devront s'intégrer aux constructions voisines.

Leur hauteur totale sera inférieure à 1,60 m, et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m. Des adaptations pourront cependant être rendues possibles selon la configuration du terrain, afin d'obtenir un ensemble harmonieux, notamment en cas de différences de niveaux importantes, au niveau d'un même périmètre clos.

Les murs et murets en pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique.

Les clôtures en grillage seront doublées d'une haie vive respectant la composition bocagère locale.

Sont interdits :

- Les couleurs violentes en façades, ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

ARTICLE UA12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :

Pour les constructions neuves, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents. Par ailleurs, ce traitement devra être adapté à la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace réservé aux deux roues sera obligatoirement réservé, avec un minimum de 5 m², sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aire de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des essences locales (cf : liste de recommandations d'essences locales dans le rapport de présentation).

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie. Les haies seront plantées dans le respect de la composition bocagère traditionnelle locale.

ARTICLE UA14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

Article non réglementé.

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Les nouvelles constructions devront prendre en compte la réglementation thermique en vigueur en matière de performances énergétiques.

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :

Article non réglementé.

CHAPITRE II – ZONE UB, UBr ET UBî

ARTICLE UB1 – TYPE D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITS :

1.1. Sont interdits dans toute la zone :

- Les activités industrielles et les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- Les élevages autres que de type familial,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane, qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les éoliennes de type aérogénérateur à haute production d'énergie électrique,
- Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- Les abris de jardins de plus de 20m² ne dépendant pas d'une habitation,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB2 – TYPE D'OCCUPATION DES SOLS OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES :

2.1. Rappels.

1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité (en raison de leur nature ou de leur faible importance) au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code (secteur sauvegardé, périmètre de 500 m ou périmètre modifié autour d'un monument historique ou dans le périmètre d'une AVAP). **Le code de l'urbanisme n'impose pas de déclaration préalable** avant leur édification pour les clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres (article R.421-2 g) du code de l'urbanisme). **Ces mesures sont également valables pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.**

2. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

3. Les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

4. Les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments bâtis identifiés sur le document graphique du règlement, doivent être précédés de l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

5. L'utilisation des énergies **renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée**, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2.2. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UB1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les modifications et extensions des bâtiments et installations existants interdits par l'article UA1, à condition que les modifications entreprises soient légères, qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances,
- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- Les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m² et de dépendre d'une habitation,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

2.3. Dans le secteur UBr et UBi :

- Toute nouvelle construction ou occupation du sol sera soumise aux prescriptions adaptées au risque identifié.

ARTICLE UB3 – ACCÈS ET VOIRIE**3.1. Généralités.**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...

3.2. Voirie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour les voies nouvelles.

Des voies douces peuvent être imposées dans l'aménagement des nouvelles voies facilitant l'accès aux piétons, cyclistes et aux personnes à mobilité réduite.

3.3. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, 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 publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

L'accès aux constructions devra être réalisé selon les besoins des personnes à mobilité réduite. Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 m de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections des voies.

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration :

- L'assainissement individuel est obligatoire.
- Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- Eaux résiduaires professionnelles et industrielles :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. La récupération des eaux pluviales pour des usages non domestiques est autorisée sous réserve de respecter les normes sanitaires en vigueur. Si l'infiltration s'avère cependant impossible, quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement générés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux.

4.3. Électricité et réseau de chauffage

L'enfouissement des réseaux ou la dissimulation des branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution seront demandés.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Si les conditions techniques de réalisation le permettent, des solutions alternatives mettant en œuvre une énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, éolien, hydroélectricité, géothermie, etc.), en terme d'éclairage public ou de chauffage collectif seront adoptées.

Les constructions à usage d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipées de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

4.4. Réseaux divers : télécommunications et vidéocommunications

- Les réseaux sont réalisés conformément aux textes en vigueur. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés.

4.5. Collecte des ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective et les opérations groupées (à compter de 3 logements) pourront bénéficier d'un emplacement à containers pour les ordures ménagères ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif.

ARTICLE UB5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

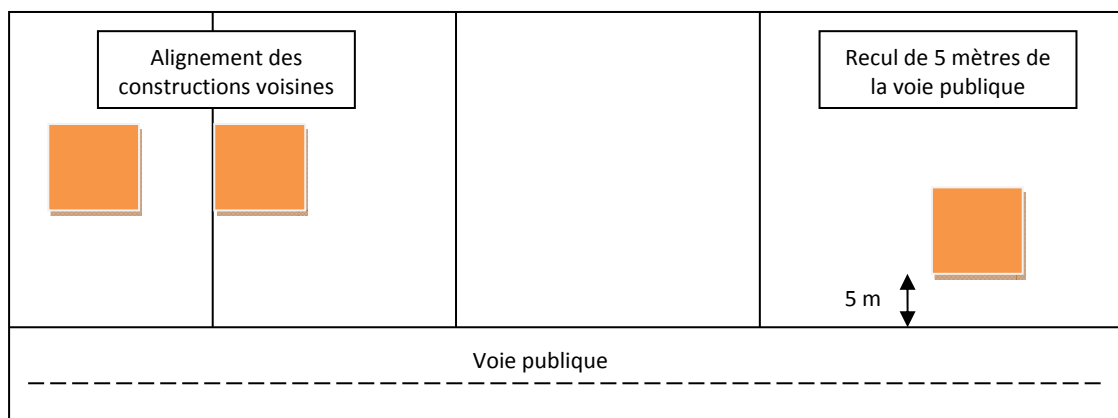
Article non réglementé.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

- **En respectant un recul de 5 mètres** au moins de l'alignement des voies.
- **ou à l'alignement des bâtiments** riverains (alignement de fait),

Toutefois l'alignement ou le recul pourront être imposés pour des raisons d'urbanisme, d'architecture ou de conception bioclimatique, ainsi que pour des équipements d'intérêt général.



ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

Les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives.

Pour les bâtiments qui ne seraient pas implantés en limite, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 mètres**.

L'implantation des constructions devra favoriser l'ensoleillement des espaces de vie.

7.2. D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- lorsqu'il y a création de " cours communes " dans les conditions fixées aux articles R. 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- pour les annexes,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- pour des raisons de conception bioclimatique, et notamment pour l'isolation extérieure des constructions.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :

L'implantation des constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon les dispositions préservant leur éclaircissement. Les constructions non mitoyennes devront observer un recul d'au moins 3,50 m. Il convient également de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicable aux types de constructions projetées.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL :

Article non réglementé.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**10.1. Pour les constructions individuelles, la hauteur des constructions ne doit pas excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles)**

Toutefois, dans le cas d'un alignement de rue, la hauteur des constructions devra s'aligner sur la ligne générale des constructions voisines, à plus ou moins 0,50 m.

Les abris de jardins sont limités à 2,5 mètres à l'égout du toit.

10.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général.

ARTICLE UB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS :**11.1. Dispositions générales.**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Ces constructions devront être adaptées au relief du terrain.

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.2. Toitures.

Types de toitures.

Elles doivent s'inscrire dans le mouvement général des groupements anciens.

Les constructions seront couvertes par une **toiture de pente traditionnelle** s'accordant avec les pentes des constructions voisines. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité et pour les adjonctions (ex : vérandas), sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec la construction principale. Les toitures-terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles des espaces publics. Elles seront obligatoirement végétalisées.

11.3. Murs / Revêtements extérieurs.

Les constructions traditionnelles en pierre locale devront être préservées et ne pourront être revêtues de ciment ou de peinture. Toutefois, l'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité : permettant de garantir une isolation plus performante.

En cas de réfection de façades en pierre ou en brique, recouvertes d'enduits ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié.

Les enduits teintés le seront dans la masse et dans des tons proches de la pierre locale.

11.4. Ouvertures - Menuiseries.

Les menuiseries des fenêtres seront de style traditionnel.

Sont interdits :

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Néanmoins, d'autres proportions de percements, volumes ou matériaux pourront être acceptées, dans le cadre d'un projet de qualité environnementale et architecturale.

11.5. Antennes paraboliques - coffrets de pompes à chaleur

Les antennes paraboliques et coffrets de pompes à chaleur seront situés sur les parties non visibles des espaces publics ; à défaut, les antennes paraboliques pourront être posées en toiture ; dans tous les cas, elles seront de couleur similaire au support.

11.6. Coffrets de branchement.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être intégrés dans la clôture lorsqu'elle existe.

11.7. Extension des constructions - Garages et annexes.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

11.8. Clôtures sur voie publique.

Elles seront d'un modèle simple et dépourvu de toute ornementation fantaisiste. Elles devront s'intégrer aux constructions voisines.

Leur hauteur totale sera inférieure à 1,60 m, et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m. Des adaptations pourront cependant être rendues possibles selon la configuration du terrain, afin d'obtenir un ensemble harmonieux, notamment en cas de différences de niveaux importantes, au niveau d'un même périmètre clos.

Les murs et murets en pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique.

Les clôtures en grillage seront doublées d'une haie vive respectant la composition bocagère locale.

Sont interdits :

- Les couleurs violentes en façades, ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

ARTICLE UB12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

Constructions à usage d'habitation :

- . Une place de stationnement ou de garage par habitation,
- . 1,5 place de parking par logement pour les habitations collectives, les logements sociaux locatifs financés avec un prêt aidé par l'État n'étant pas soumis à cette obligation.

Autres constructions :

- . le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents. Par ailleurs, ce traitement devra être adapté à la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace réservé aux deux roues sera obligatoirement réservé, avec un minimum de 5 m², sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aire de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des par des essences locales (Cf. : liste de recommandations d'essences locales dans le rapport de présentation).

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie.

Les haies seront plantées dans le respect de la composition bocagère traditionnelle locale.

ARTICLE UB14 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL :

Article non réglementé.

ARTICLE UB15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Les nouvelles constructions devront prendre en compte la réglementation thermique en vigueur en matière de performances énergétiques.

ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :

Article non réglementé.

CHAPITRE III – ZONE UZr

ARTICLE UZr 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis celles autorisées à l'article UZ2,
- Les bâtiments à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
- Le changement de destination des constructions existantes, dès lors que cette destination n'est pas autorisée dans la zone,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UZr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

2.1. Rappels

1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité (en raison de leur nature ou de leur faible importance) au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code (secteur sauvegardé, périmètre de 500 m ou périmètre modifié autour d'un monument historique ou dans le périmètre d'une AVAP). **Le code de l'urbanisme n'impose pas de déclaration préalable** avant leur édification pour les clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres (article R.421-2 g) du code de l'urbanisme). **Ces mesures sont également valables pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.**

2. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

3. Les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

4. Les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments bâtis identifiés sur le document graphique du règlement, doivent être précédés de l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

5. L'utilisation des énergies **renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée**, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2.2. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage industriel,
- Les lotissements de construction à usage d'activités,
- Les aires de stockage liées à l'activité industrielle,
- Les modifications et les extensions limitées des bâtiments et installations existants, sans changement de vocation,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

2.3. Dans le secteur Uzr :

- Toute nouvelle construction ou occupation du sol sera soumise aux prescriptions adaptées au risque identifié.

ARTICLE Uzr 3 – VOIRIE ET ACCÈS :**3.1. Généralités.**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...

3.2. Voirie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour les voies nouvelles.

3.3. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, 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 publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

En particulier, les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes au public, doivent être aménagés de manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de chaussée.

ARTICLE Uzr 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :**4.1. Alimentation en eau****- Eau potable :**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Électricité et réseau de chauffage

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Si les conditions techniques de réalisation le permettent, des solutions alternatives mettant en œuvre une énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, éolien, hydroélectricité, géothermie, etc.), en terme d'éclairage public ou de chauffage collectif seront adoptées.

Les constructions à usage d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipées de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

4.3. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration :

L'assainissement individuel est obligatoire.

Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.

Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- Eaux résiduaires d'activités économiques :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

4.4. Réseaux divers : télécommunications et vidéocommunications

- Les réseaux sont réalisés conformément aux textes en vigueur. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés.

ARTICLE Uzr 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Article non réglementé.

ARTICLE Uzr 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

6.1. Recul

Les constructions devront respecter un recul de 20 m par rapport à l'axe de la voie.

6.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et non frappé de servitude d'alignement déjà édifié en retrait, et sur le même alignement que celui-ci,
- pour des raisons de conception bioclimatique.

6.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics.

ARTICLE Uzr 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

7.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Une distance supérieure par rapport aux limites séparatives peut être imposée pour des raisons de sécurité.

7.2. Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles :

- À condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- pour les annexes d'une hauteur en tout point et en limite de propriété, inférieure à 4 m,
- pour des raisons de conception bioclimatique.

ARTICLE Uzr 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE Uzr 9 – EMPRISE AU SOL :

Article non réglementé.

ARTICLE Uzr 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**10.1. Hauteur absolue des constructions autorisées :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 40 mètres.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au point le plus haut de la construction.

10.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les bâtiments à structure verticale exceptionnelle tels que château d'eau, pylônes, cheminées, silos, etc....

ARTICLE Uzr 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS :

Les constructions devront par leur volumétrie, leurs matériaux et leur coloration s'inscrire avec discrétion dans le site environnant.

Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple : spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devantures du même type.

ARTICLE UZr 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques et des dispositions réglementaires en vigueur.

Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace réservé aux deux roues sera obligatoirement réservé, avec un minimum de 5 m², sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

ARTICLE UZr 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

- Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées sur 10% minimum de la surface totale du terrain, et plantées, à raison d'un arbre au moins par 100m² de terrain.

- Les haies seront plantées dans le respect de la composition bocagère traditionnelle locale (cf. : liste de recommandations d'essences locales dans le rapport de présentation).

ARTICLE UZr 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

Article non réglementé.

ARTICLE UZr 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Les nouvelles constructions devront prendre en compte la réglementation thermique en vigueur en matière de performances énergétiques.

ARTICLE UZr 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :

Article non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Pour l'essentiel, il s'agit de secteurs présentant des caractéristiques naturelles.

Le processus d'urbanisation interviendra lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les différentes zones à urbaniser sont :

- 1AU : Les secteurs urbanisables immédiatement en raison de la présence « d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU » et ayant « la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone » ; cette zone est généralement nommée « 1AU » ;

-1AUcr : terrains destinés à être urbanisés à court ou moyen termes réservés à l'implantation d'une centrale solaire thermique et soumis au risque technologique.

- 2AU : Si cette capacité est insuffisante, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU ; on nomme généralement cette zone « 2AU »

- 2AUz : Terrains à caractère naturel, destinés à être urbanisés à long terme et réservé à l'accueil d'activités industrielles

CHAPITRE I - ZONE 1AU

ARTICLE 1AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article 1.AU.2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Parcs d'attractions,
 - Dépôts de véhicules,
 - Les éoliennes de type aérogénérateur à haute production d'énergie électrique,
 - Les abris de jardins de plus de 20m² ne dépendant pas d'une habitation,
 - Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
 - Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées aux articles R.111-37 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels

1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité (en raison de leur nature ou de leur faible importance) au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code (secteur sauvegardé, périmètre de 500 m ou périmètre modifié autour d'un monument historique ou dans le périmètre d'une AVAP). **Le code de l'urbanisme n'impose pas de déclaration préalable** avant leur édification pour les clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres (article R.421-2 g) du code de l'urbanisme). **Ces mesures sont également valables pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.**

2. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

3. Les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

4. Les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments bâtis identifiés sur le document graphique du règlement, doivent être précédés de l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

5. L'utilisation des énergies **renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée**, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2.2 Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Les constructions individuelles à usage d'habitation, si elles font partie d'une opération d'ensemble (lotissement - groupe d'habitations - association foncière urbaine-ZAC),
- Les commerces, les bureaux et les services si leur création : entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes.
- Les petites unités artisanales (entrepôt / stockage) si leur création,
 - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
 - ou résulte d'un changement d'affectation des constructions existantes (constructions mixtes habitat / artisanat).
- Le changement de destination des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AU1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, etc°
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- Les garages, les annexes et les abris de jardins dépendant d'habitations existantes.
- Les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m² et de dépendre d'une habitation,
- Les exhaussements et les affouillements des sols, dans la mesure où leur création résulte de la préparation du terrain à une construction autorisée,
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, etc.).
- En secteur 1AUcr, sont autorisés les constructions, les ouvrages et installations techniques nécessaires à l'implantation d'une centrale solaire thermique

ARTICLE 1AU.3 – VOIRIE ET ACCÈS

3.1. Voirie.

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...

Dans les nouvelles opérations d'aménagement, pour les voies se terminant en impasse, elles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des voiries devront respecter les principes généraux établis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

3.2. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Électricité et réseau de chauffage

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4.3. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration :

- **L'assainissement individuel est obligatoire.**
- Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- Eaux résiduaires d'activités économiques :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. On favorisera en outre la récupération des eaux pluviales pour des usages non domestiques (arrosage du jardin, lavage des voitures, éventuellement eau des toilettes).

4.4. Réseaux divers : télécommunications et vidéocommunications

- Les réseaux sont réalisés conformément aux textes en vigueur. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés.

4.5. Collecte des ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective et les opérations groupées (à compter de 3 logements) pourront bénéficier d'un emplacement à containers pour les ordures ménagères ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif.

ARTICLE 1AU.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

L'ouverture à l'urbanisation des terrains pourra s'effectuer par tranches successives. Les terrains constructibles répondront aux caractéristiques de principes figurées aux orientations d'aménagement.

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

6.1. Les constructions doivent observer un recul de 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer ou de la limite latérale effective des voies privées.

Pour l'ensemble de la zone, ce recul ne pourra excéder 10 mètres.

6.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble.
- Lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
- pour les annexes,
- sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable.
- Pour des raisons de conception bioclimatique.

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

7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter en limite séparative.

Pour les constructions qui ne seraient pas implantées en limite, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 mètres**.

7.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Pour les constructions dont la hauteur en tout point et en limite de propriété n'excède pas 4 mètres,
- pour s'apignonner sur une construction existante en bon état ou sur une construction réalisée simultanément.
- En raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse.
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
- en raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse,
- pour des raisons de conception bioclimatique.

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

L'implantation des constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon les dispositions préservant leur éclaircissement. Les constructions non mitoyennes devront observer un recul d'au moins 3,50 m. Il convient également de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicable aux types de constructions projetées.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles),

Pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Les abris de jardins sont limités à 2,5 mètres à l'égout.

10.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Sauf acceptation par la commune d'un projet architectural justifiant de la non-application des règles ci-après, notamment en raison de la qualité du projet et de son intégration à l'environnement bâti ou non, par la production d'une notice d'impact, il sera fait application des règles de l'article 11.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.2. Adaptation au terrain naturel.

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop importante par rapport au terrain naturel. Les garages en sous-sol enterrés ne seront autorisés que si le terrain naturel présente une pente suffisante et s'ils sont raccordables aux réseaux. Par ailleurs, ils devront présenter une isolation thermique suffisante par rapport à la surface d'habitation et devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (gaz, huiles, etc.) à l'habitation sus-jacente.

11.3. Volumétrie.

Les constructions devront s'inscrire de façon harmonieuse dans le paysage et respecter ses lignes générales.

11.4. Toitures.

Types de toitures :

Elles doivent s'inscrire dans le mouvement général des groupements anciens.

Le faitage de toute nouvelle construction devra être parallèle à la voie.

Les constructions seront couvertes par une **toiture de pente traditionnelle** s'accordant avec les pentes des constructions voisines. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité. Les toitures-terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles des espaces publics. Elles seront obligatoirement végétalisées.

- Les lucarnes **doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.**

Les créations éventuelles de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer. Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.

- Les cheminées **doivent être simples, massives et bien proportionnées.**

- Les **châssis d'éclairage en toiture** (velux) seront de dimensions réduites, et de proportion plus haute que large. Ils seront implantés de préférence sur les versants non visibles depuis le domaine public et seront **de type « encastré »** dans la mesure du possible.

- Les panneaux solaires devront être encastrés.

Matériaux de couverture

La teinte des toitures devra s'harmoniser avec celle des constructions environnantes

11.5. Murs / Revêtements extérieurs.

Sont interdits :

- Les bardages en tôle ondulée,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

11.6. Ouvertures - Menuiseries.

Sont interdits :

- Les couleurs violentes en façades, ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Néanmoins, d'autres proportions de percements, volumes ou matériaux pourront être acceptées, dans le cadre d'un projet de qualité environnementale et architecturale.

11.7. Antennes paraboliques – coffrets de pompes à chaleur

Les antennes paraboliques et pompes à chaleur seront situées sur les parties non visibles des espaces publics ou à défaut en toiture pour les paraboles qui seront de couleur similaire au support.

11.8. Extension des constructions - Garages et annexes.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

11.9. Clôtures sur voie publique.

Elles seront d'un modèle simple et dépourvu de toute ornementation fantaisiste.

L'utilisation d'essences locales est souhaitée en cas de plantations de haies vives, doublée ou non d'un grillage. Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,60 m mais pourra être adaptée à la configuration du terrain, afin d'obtenir un ensemble harmonieux, notamment en cas de différences de niveaux importantes, au niveau d'un même périmètre clos.

Sont interdits :

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage

ARTICLE 1AU.12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace réservé aux deux roues sera obligatoirement réservé, avec un minimum de 5 m², sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

- *Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :*
 - . 2 places de stationnement ou de garage par habitation,
 - . 1,5 place de parking par logement pour les habitations collectives, les logements sociaux locatifs financés avec un prêt aidé par l'État n'étant pas soumis à cette obligation.
- *Pour les autres constructions :*
 - Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux), seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts, même à caractère provisoire, de quelque nature que ce soit. Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des essences locales (cf. : liste de recommandations dans le rapport de présentation).

Les caractéristiques des plantations devront respecter les principes généraux établis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie. Les haies seront plantées dans le respect de la composition bocagère traditionnelle locale.

ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Les nouvelles constructions devront prendre en compte la réglementation thermique en vigueur en matière de performances énergétiques.

ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :

Toute nouvelle construction devra pouvoir être raccordée aux réseaux haut débit ou très haut débit lorsqu'ils existent : en conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public, jusqu'aux parcelles à desservir.

CHAPITRE II - ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2AU 2,
- Les dépôts de toute nature,
- Les éoliennes de type aérogénérateur à haute production d'énergie électrique.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

2.1. Rappels

1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité (en raison de leur nature ou de leur faible importance) au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code (secteur sauvegardé, périmètre de 500 m ou périmètre modifié autour d'un monument historique ou dans le périmètre d'une AVAP). **Le code de l'urbanisme n'impose pas de déclaration préalable** avant leur édification pour les clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres (article R.421-2 g) du code de l'urbanisme). **Ces mesures sont également valables pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.**

2. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

3. Les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

4. Les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments bâtis identifiés sur le document graphique du règlement, doivent être précédés de l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

5. L'utilisation des énergies **renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée**, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2.2. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Les travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction sans changement de destination, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- L'implantation de canalisations de transport de gaz.

ARTICLE 2AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS :

Cf. 1AU 3.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Cf. 1AU 4.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Cf. 1AU 5.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES :

Les occupations du sol admises devront observer un recul de 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ou des voies privées ouvertes à la circulation.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles : Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées à l'alignement ou en recul.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :

Cf. 1AU 8.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL :

Cf. 1AU 9.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS :

Cf. 1AU 10.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

Cf. 1AU 11.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :

Cf. 1AU 12.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Cf. 1AU 13.

ARTICLE 2AU 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

Cf. 1AU 14.

ARTICLE 2AU15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :

Article non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées. Il s'agit d'espaces préservés de l'urbanisation.

La zone A se décline en 3 secteurs permettant de gérer les particularités de l'agriculture locale.

Les différentes zones agricoles sont :

- A : Terres agricoles, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique
- Ai : Terres agricoles, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique soumis au risque inondation due à la présence du ruisseau. Elles peuvent comporter des règles spécifiques liées au caractère inondable de la zone.
- Ar : Terres agricoles, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique soumis au risque aléa retrait / gonflement des argiles. Elles peuvent comporter des règles spécifiques liées au caractère inondable de la zone.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1. Rappel

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

1.2. Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exception de celles autorisées à l'article A 2,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les Parcs d'attractions,
- Les Aires de jeux et de sports,
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées aux articles R. 111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions nouvelles à usage agricole situées à moins de 100 mètres des limites d'une zone urbaines (U) ou à urbaniser (AU).

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

2.1. Rappels.

1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité (en raison de leur nature ou de leur faible importance) au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code (secteur sauvegardé, périmètre de 500 m ou périmètre modifié autour d'un monument historique ou dans le périmètre d'une AVAP). **Le code de l'urbanisme n'impose pas de déclaration préalable** avant leur édification pour les clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres (article R.421-2 g) du code de l'urbanisme). **Ces mesures sont également valables pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.**

2. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

3. Les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

4. Les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments bâtis identifiés sur le document graphique du règlement, doivent être précédés de l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

5. L'utilisation des énergies **renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée**, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2.2. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, si elles sont liées à une exploitation agricole, et qu'elles sont nécessaires pour assurer une présence permanente sur le site,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation, et qu'elles se situent à plus de 100 m des zones urbaines UA, UB, et UZ, et des zones à urbaniser (AU),
- Les extensions limitées et les modifications des bâtiments existants sans changement de destination, si elles sont liées aux *exploitations agricoles, y compris dans la bande de 100 mètres des zones U ou AU, sous réserve de ne pas créer de nuisances pour les habitations environnantes*,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- Les constructions à usage de commerce ou de bureau liées aux exploitations agricoles,
- Les aménagements et équipements d'hébergement ou de restauration, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole et labellisés, et qu'ils ne constituent pas le revenu principal de l'exploitant.
- L'implantation de canalisations de transport de gaz,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, et les équipements publics compatibles avec la vocation agricole de la zone.

2.3. Dans les secteurs Ar et Ai :

- Toute nouvelle construction ou occupation du sol est soumise au respect des prescriptions adaptées au risque identifié.

ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCÈS :

3.1. Généralités.

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

3.2. Voirie.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimum de 3 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.3. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

4.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur. Le raccordement peut se faire également dans les conditions prévues par le RSD par captage ou puits particulier préalablement autorisé.

- Eau à usage non domestique :

Pour les besoins de l'exploitation agricole, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, selon les dispositions fixées par le Règlement Sanitaire Départemental.

4.2. Électricité et réseau de chauffage :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Si les conditions techniques de réalisation le permettent, des solutions alternatives mettant en œuvre une énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, éolien, hydroélectricité, géothermie, etc.), en terme d'éclairage public ou de chauffage collectif seront adoptées.

Les constructions devront être équipées de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

4.3. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration :

- **L'assainissement individuel est obligatoire.**
- Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- Eaux résiduaires d'activités économiques :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. On favorisera en outre la récupération des eaux pluviales pour des usages non domestiques (arrosage du jardin, lavage des voitures, éventuellement eau des toilettes).

4.4. Réseaux divers : télécommunications et vidéocommunications

- Les réseaux sont réalisés conformément aux textes en vigueur. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Article non réglementé.

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

6.1. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres, et à moins de 10 mètres de l'axe des autres voies.

6.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les équipements publics,
- sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable,
- pour des raisons de conception bioclimatique.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives, Toute construction doit observer une marge par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.

7.2. Toutefois, des implantations en limite séparative sont autorisées :

- Lorsque le bâtiment projeté doit s'adosser à une construction existante en bon état, elle-même implantée en limite,
- pour les bâtiments dépendants d'habitations existantes d'une hauteur inférieure à 4 mètres à l'égout de toiture,
- pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser.

7.3. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies ci-dessus pourront être exceptionnellement imposées, en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angles, etc.)

7.4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements publics autorisés dans la zone,
- pour des raisons d'optimisation bioclimatique.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :

Article non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL :

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

10.1. Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles).

10.3. Les autres constructions sont limitées à 10 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS :**11.1. Dispositions générales.**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

L'aspect architectural des constructions traditionnelles (fermes, écarts,...) sera préservé.

Les prescriptions applicables aux constructions à usage d'habitation autorisées sont celles de la zone 1AU.

11.2. Adaptation au terrain naturel :

Les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés dans les fonds de vallée.

Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibre entre les remblais et déblais, le faîtage principal parallèle aux courbes de niveaux.

L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop importante par rapport au terrain naturel.

11.3. Toitures.

Les toitures seront de teintes sombres.

Les panneaux solaires seront obligatoirement encastrés.

11.4. Murs / Revêtements extérieurs.

Les façades des bâtiments agricoles seront d'un ton soutenu et sombre s'accordant avec leur environnement.

Les bardages bois seront utilisés à chaque fois que cela est possible. Les constructions traditionnelles en pierre locale devront être préservées et réhabilitées selon des techniques traditionnelles.

Sont interdits dans toute la zone :

- Les couleurs violentes ou réfléchissantes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc et blanc cassé).

11.5. Clôtures sur voie publique.

Elles seront d'un modèle simple et dépourvu de toute ornementation fantaisiste.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à créer et à protéger, et soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies seront plantées dans le respect de la composition bocagère traditionnelle locale (Cf. : Liste de recommandations d'essences locales dans le rapport de présentation). Les haies existantes devront être préservées dans la mesure du possible.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

Article non réglementé.

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Les nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées devront prendre en compte la réglementation thermique en vigueur en matière de performances énergétiques.

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :

Article non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones naturelles et forestières identifient les espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de l'existence d'une exploitation forestière.

Les espaces naturels se déclinent en 7 zones N qui se différencient au regard de leur intérêt respectif et d'un potentiel constructif mesuré et limité.

Les différentes zones naturelles et forestières sont :

- N : Zones naturelles, équipées ou non, à protéger, la zone peut comporter des espaces boisés classés (EBC) ;
- Na : Zones naturelles, équipées ou non, à protéger, secteur comprenant une zone militaire ;
- Np : Zones naturelles, équipées ou non, à protéger, secteur comprenant un espace tampon et de transition entre la zone agricole et urbanisée ;
- Nj : Zones naturelles, équipées ou non, à protéger, secteur destiné à la préservation des jardins ;
- Ns : Zones naturelles, équipées ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue de l'esthétique, historique ou écologique (ZNIEFF, Natura 2000) ;
- Nh : Zones naturelles, équipées ou non, à protéger, secteur comprenant des habitations isolées ;
- Nhi : Zones naturelles, équipées ou non, à protéger, secteur comprenant des habitations isolées et soumis au risque inondation.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1. Rappel.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

1.2. Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article N 2,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
- Les dépôts de toute nature,
- Les parcs d'attractions,
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées aux articles R.111-37 du Code de l'Urbanisme,
- Dans le secteur Ns, toute occupation ou construction pouvant porter atteinte au patrimoine naturel et identifié dans les ZNIEFF et la zone Natura 2000.
- Dans le secteur Nh, toute nouvelle construction non prévue à l'article 2.
- Dans le secteur Na : Toute nouvelle construction autre que celles autorisées à l'article 2.
- Dans le secteur Np : Toute nouvelle construction y compris les abris de jardins.

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

2.1. Rappels.

1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité (en raison de leur nature ou de leur faible importance) au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code (secteur sauvegardé, périmètre de 500 m ou périmètre modifié autour d'un monument historique ou dans le périmètre d'une AVAP). **Le code de l'urbanisme n'impose pas de déclaration préalable** avant leur édification pour les clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres (article R.421-2 g) du code de l'urbanisme). **Ces mesures sont également valables pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.**

2. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

3. Les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

4. Les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments bâtis identifiés sur le document graphique du règlement, doivent être précédés de l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

5. L'utilisation des énergies **renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée**, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2.2. Hormis dans le secteur Na, sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Le confortement, les modifications et les extensions mesurées des bâtiments existants sans changement de vocation,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- L'implantation de canalisations de transport de gaz,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- Les antennes de radiotéléphonie mobile, lorsque leur implantation reste compatible avec la vocation de la zone,
- Les abris de jardins, garages et annexes dépendant d'habitations existantes.
- Les constructions liées à l'économie forestière ou à la chasse, sous réserve de l'avis préalable de l'ONF.

2.3. Dans le secteur Na :

- Toute construction à usage militaire, à l'exception de celles destinées au casernement des troupes et abris de chasse

2.4. Dans le secteur Ns :

Tout projet situé en zone Natura 2000 est soumis à évaluation environnementale.

2.5. Dans les secteurs Ni et Nhi :

- Toute nouvelle construction ou occupation du sol sera soumis aux prescriptions adaptées au risque identifié.

2.6. Dans le secteur Nj :

- Les abris de jardins indépendants de la construction existante.

ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCÈS :

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
Toute voie en impasse doit permettre le demi-tour, sauf si elle est destinée à être prolongée rapidement.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

L'alimentation en eau potable et assainissement des constructions autorisées seront réalisés conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental, et à l'**arrêté interministériel du 7 septembre 2009**, fixant les principes techniques de réalisation.

L'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Article non réglementé.

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

6.1. Les constructions autorisées doivent être édifiées à 5 m au moins de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres, et à 10 m au moins de l'axe des autres voies.

6.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- pour des raisons de conception bioclimatique.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives, les constructions doivent observer une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) et le point le plus proche de la limite séparative ne soit pas inférieur à 3 mètres, hormis en Nh où l'implantation en limite est également autorisée.

7.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- pour les extensions et modifications des bâtiments existants,
- pour les annexes,
- pour des raisons de conception bioclimatique.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :

L'implantation des constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur une même assiette foncière ayant fait l'objet d'une division, s'effectuera selon les mêmes dispositions que celles de l'article 7, tout en veillant à satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL :

L'extension de l'emprise au sol visée à l'article N2 du présent règlement et concernant des bâtiments existants situés dans le secteur Nh est limitée à 30 m².

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol d'un abri de jardin ne pourra être supérieure à 15 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions sont limitées à une hauteur équivalente à la construction existante pour les extensions autorisées.

Ces limites de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général.

Dans le secteur Nj, les constructions sont limitées au maximum à 3,50 m.

ARTICLE N 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS :

Les constructions et installations autorisées par les articles précédents ne doivent pas nuire, ni par leur aspect ni par leur volume à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

A cet effet, **les constructions devront être de couleur sombre** s'accordant avec l'environnement.

L'aspect architectural des constructions traditionnelles (volumétrie, matériaux, proportion des ouvertures, ...), et les éléments architecturaux remarquables (porches, lucarnes, murs de clôture en pierres locales, ...) seront préservés.

Tous les éléments, matériaux et couleurs projetés, traitement des abords, seront joints à la demande de permis de construire.

Les panneaux solaires seront encastrés. Les constructions autorisées participeront à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte du paysage environnant dans lequel il s'insère.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à créer et à protéger, et soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

- Dans le secteur Np, afin de préserver la biodiversité, le paysage forestier et le maintien des trames vertes (continuités écologiques préservées) des prescriptions particulières sont édictées.

Dans ce secteur il est recommandé de réaliser des aménagements pour gérer le paysage en limite des espaces agricoles, naturels et forestiers. La zone Np est un espace de transition entre espace agricole et espace urbanisé. Cet espace doit être largement paysagé et arborée (exemple : mail piétonnier, haies, ...)

Les aménagements de la zone Np devront garantir l'ambiance rurale du secteur et piégeant un point de vue vers le plateau bocager et les massifs forestiers en arrière-plan.

Il est formellement interdit d'y faire des dépôts, même à caractère provisoire, de quelque nature que ce soit. Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des essences locales (cf. : liste de recommandations dans le rapport de présentation). Les caractéristiques des plantations devront respecter les principes généraux établis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les haies seront plantées dans le respect de la composition bocagère traditionnelle locale. La surface de la zone Np devra recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

Article non réglementé.

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Les nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées devront prendre en compte la réglementation thermique en vigueur en matière de performances énergétiques.

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :

Article non réglementé.

TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISÉS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER

CARACTÈRE DES TERRAINS :

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, complété par une trame de ronds.

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 relèvent ou non du 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'alignements.

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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il 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 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 la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, 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.

Article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme :

1 - Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État (*Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976*) les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par (*Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-IX*) un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

2 - Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du (*Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-XI*) schéma de cohérence territoriale, ne peut être donné par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de

terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

4 - La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

TITRE VII - EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme :

1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a 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 dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

PERMIS DE CONSTRUIRE À TITRE PRÉCAIRE :

ARTICLES L.433-1 à L.433-7 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :

Art. L.433-1 du Code de l'Urbanisme :

Une construction n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L. 421-5 et ne satisfaisant pas aux exigences fixées par l'article L. 421-6 peut exceptionnellement être autorisée à **titre précaire** dans les conditions fixées par le présent chapitre.

Dans ce cas, le **permis de construire** est soumis à l'ensemble des conditions prévues par les chapitres II à IV du **titre II** du présent livre.

Art. L.433-2 du Code de l'Urbanisme :

L'arrêté accordant le permis de construire prescrit l'établissement aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux.

Il peut fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée. Un décret en Conseil d'État précise les secteurs protégés dans lesquels la fixation d'un délai est obligatoire.

Art. L.433-3 du Code de l'Urbanisme :

Le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état :

- a) A la date fixée par le permis ;
- b) Ou, lorsque la construction est située sur un emplacement réservé ou dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant.

Art. L.433-4 du Code de l'Urbanisme :

Si l'arrêté accordant le permis de construire a fixé un délai pour l'enlèvement de la construction et si la remise en état intervient à l'initiative de la puissance publique avant l'expiration de ce délai, une indemnité proportionnelle au délai restant à courir est accordée.

Art. L.433-5 du Code de l'Urbanisme :

En cas d'acquisition du terrain d'assiette par l'État, par une collectivité publique ou un établissement public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions édifiées sur le fondement d'un **permis de construire** délivré à **titre précaire**, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industrie dont ces constructions auraient **permis** la création, le développement ou la transformation.

Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont déduits du prix ou de l'indemnité si la remise en état n'a pas été faite par le bénéficiaire du **permis** ou son ayant droit avant le transfert de propriété.

Art. L.433-6 du Code de l'Urbanisme :

Nonobstant toutes dispositions contraires, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application du présent chapitre ne peuvent prétendre à aucune indemnité de la part de l'autorité qui a fait procéder à la remise en état.

Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du permis de construire sur des bâtiments existants à cette date que le pétitionnaire s'est engagé, lors de la demande de permis de construire, à supprimer dans les mêmes conditions.

Art. L.433-7 du Code de l'Urbanisme :

A peine de nullité, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments édifiés sur le fondement d'un permis délivré à titre précaire en application des dispositions du présent chapitre doit mentionner ce caractère précaire.

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVES

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire communal figure également sur les documents graphiques du règlement du dossier de P.L.U. (cf. pièces ... du dossier).

N° de la réserve	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
1	Projet d'équipement public destiné au sport, à la culture ou à l'enseignement	Mairie de Fromeréville-les-Vallons	5 100 m ²

TITRE VIII - ANNEXES

ENTRÉE DE VILLE

Article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 200, modifié par loi n°2010-788 du 12 juillet 2010-art.7)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Les textes suivants constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et n°2004-804 du 9 août 2004, et les décrets d'application qui en découlent,

Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),

Loi du 15 juillet 1980 (article 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),

Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,

Articles L332-6, L425-11, R423-69, R425-31 et A332-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Article R.121-14 du Code de l'Urbanisme :*(Décret n°2010-1178 du 6 octobre 2010)*

I.-Font l'objet d'une **évaluation environnementale** dans les conditions prévues par la présente section :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement ;
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer ;
- 4° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;
- 5° Les schémas de cohérence territoriale ;
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte.

II.-Font également l'objet d'une **évaluation environnementale** :

- 1° Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 2° Lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une **évaluation environnementale** dans les conditions de la présente section :
 - a) Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;
 - b) Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;
 - c) Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;
 - d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

Article L. 414-4 du Code de l'Environnement :*(Modifié par loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 – art.235)*

Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une **évaluation** de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Évaluation des incidences Natura 2000 " :

- 1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;
- 2° Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;
- 3° Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.

II. - Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions prévus par les contrats Natura 2000 ou pratiqués dans les conditions définies par une charte Natura 2000 sont dispensés de l'**évaluation** des incidences Natura 2000.

III. - Sous réserve du IV bis, les documents de planification, programmes ou projets ainsi que les manifestations ou interventions soumis à un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 ne font l'objet d'une **évaluation** des incidences Natura 2000 que s'ils figurent :

- 1° Soit sur une liste nationale établie par décret en Conseil d'État ;
- 2° Soit sur une liste locale, complémentaire de la liste nationale, arrêtée par l'autorité administrative compétente.

IV. - Tout document de planification, programme ou projet ainsi que toute manifestation ou intervention qui ne relève pas d'un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 peut être soumis à autorisation en application de la présente section et fait alors l'objet d'une **évaluation** des incidences Natura 2000. Sans préjudice de l'application du IV bis, une liste locale des documents de planification, programmes ou projets ainsi que des manifestations ou interventions concernés est arrêtée par l'autorité administrative compétente parmi ceux figurant sur une liste nationale de référence établie par décret en Conseil d'État.

IV bis. — Tout document de planification, programme ou projet ainsi que manifestation ou intervention susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et qui ne figure pas sur les listes

mentionnées aux III et IV fait l'objet d'une **évaluation** des incidences Natura 2000 sur décision motivée de l'autorité administrative.

V. - Les listes arrêtées au titre des III et IV par l'autorité administrative compétente sont établies au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000, en concertation notamment avec des représentants de collectivités territoriales et de leurs groupements, de propriétaires, d'exploitants et d'utilisateurs concernés ainsi que d'organisations professionnelles, d'organismes et d'établissements publics exerçant leurs activités dans les domaines agricole, sylvicole, touristique, des cultures marines, de la pêche, de la chasse et de l'extraction. Elles indiquent si l'obligation de réaliser une **évaluation** des incidences Natura 2000 s'applique dans le périmètre d'un ou plusieurs sites Natura 2000 ou sur tout ou partie d'un territoire départemental ou d'un espace marin.

VI. - L'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'**évaluation** des incidences requise en application des III, IV et IV bis n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.

A défaut pour la législation ou la réglementation applicable au régime d'autorisation, d'approbation ou de déclaration concerné de définir les conditions dans lesquelles l'autorité compétente s'oppose, celles-ci sont définies au titre de la présente section. En l'absence d'opposition expresse dans un délai déterminé, le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention entre en vigueur ou peut être réalisé à compter de l'expiration dudit délai.

VII. - Lorsqu'une **évaluation** conclut à une atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 et en l'absence de solutions alternatives, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public majeur. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge de l'autorité qui a approuvé le document de planification ou du bénéficiaire du programme ou projet d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, de la manifestation ou de l'intervention. La Commission européenne en est tenue informée.

VIII. - Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, l'accord mentionné au VII ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeures.

IX. — L'article L. 122-12 est applicable aux décisions visées aux I à V prises sans qu'une **évaluation** des incidences Natura 2000 ait été faite.