

Commune d'Ippécourt

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Vu pour être annexé
à la délibération du
approuvant l'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Cachet de la Mairie
Signature du Maire



Commune d'Ippécourt
2 bis, rue Basse
55220 Ippécourt
Courriel : mairie.ippecourt@orange.fr



OMNIS Conseil Public
28, Place Bernard-Stasi
51200 EPERNAY

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
CHAPITRE I – ZONE UA	12
CHAPITRE II – ZONE UB	20
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	27
CHAPITRE I - ZONE 1AU	27
CHAPITRE II - ZONE 2AU	33
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	35
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	42
TITRE V - ANNEXES	46

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 Municipal.



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/>).

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Application territoriale du règlement : Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Domaine d'application du règlement : Les dispositions sont applicables à l'ensemble des travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur tout ou partie d'un ou plusieurs terrains situés sur le territoire communal.

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

2.1. RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES 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 avoisinants, 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 :

1) 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.

2) 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).

3) 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.

4) 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.

5) 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.

6) 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 accordée à l'article R421-23-2.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en quatre types de zones délimitées sur les documents graphiques du PLU.

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 PLU 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.

4.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines délimitées aux documents graphiques par un tireté épais. Il s'agit de :

- ▶ la zone UA, qui comprend un secteur UA_i.
- ▶ la zone UB, qui comprend un secteur UB_i

4.2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (zone 1AU).

- Zone 1AU : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
- Zone 2AU : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones à urbaniser sont délimitées aux documents graphiques par un tireté épais. Il s'agit de :

- ▶ La zone **1AU** ouverte à l'urbanisation ;
- ▶ La zone **2AU** fermée à l'urbanisation.

4.3. Les zones agricoles

Les zones urbaines sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones agricoles sont délimitées aux documents graphiques par un tireté épais. Il s'agit de :

- ▶ La zone **A** couvre la zone non équipée à vocation agricole ;
- ▶ La zone **Ai** couvre la zone située dans l'atlas des zones inondables. Les constructions nouvelles à usage agricole seront limitées et seulement possible dans les zones d'aléa faible et moyen.

4.4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones naturelles et agricoles sont délimitées aux documents graphiques par un tireté épais. Il s'agit de :

- ▶ La zone **N** couvre la zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger
- ▶ La zone **Nc** couvre les secteurs de la carrière avec un sous-secteur Nci (soumis au risque inondation)
- ▶ La zone **Nh** couvre des secteurs comprenant des constructions isolées du bourg (coupure urbaine) avec un sous-secteur Nhi (soumis au risque inondation)
- ▶ La zone **Ni** couvre la zone située dans l'atlas des zones inondables.

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, sont figurés aux documents graphiques, 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. EMBLEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés à la fin de ce règlement et sur les documents graphiques du dossier de PLU.

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 5 - 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 PLU 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.

ARTICLE 6 – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Les articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'urbanisme autorisent la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

ARTICLE 7 – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- OAP n°1 : l'aménagement de la zone 1AU « la Valette » comme détaillé dans le document « Orientation d'aménagement et de programmation » ;

ARTICLE 8 – PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

► Patrimoine naturel

Destruction d'éléments de paysages identifiés

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU par le zonage N de protection des espaces naturels, en application de L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

Espace boisé classé

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale. Pour mémoire un défrichement soumis à autorisation est automatiquement assorti d'une compensation.

Patrimoine archéologique

En application notamment de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

ARTICLE 9 – DROIT À LA VILLE POUR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE (PMR)

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piétonne ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public, ou de programmes de bureaux, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs (article R.111-18 notamment du Code de la construction et de l'habitation). Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptables, conformément aux dispositions légales.

En outre, dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, un logement et une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies.

Dans le cas de réhabilitation de locaux commerciaux, l'adaptation des accès à l'intention des personnes à mobilité réduite, en fonction de la dimension, des capacités d'accueil et de la configuration des locaux peut être exigée.

ARTICLE 10 – RAPPELS ET DÉFINITION INDICATIVES DIVERSES

► RAPPELS DIVERS :

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration, dans le cas prévus à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

Les **accès** sur les voies publiques sont soumis à autorisation (permission de voirie).

En application des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 modifiée par décret n°95-667 du 9 mai 1995, **tous travaux, même ceux non soumis à autorisation d'urbanisme, effectués sur un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, doivent faire l'objet d'une autorisation du Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

► DIFFÉRENTS TYPES DE DEMANDES D'OCCUPER LE SOL :

Déclaration préalable : cf. article L.421-4, R.421-9 à R.421-12, R.421-17, R.421-23 à R.421-25

Permis de construire : cf. articles L.421-1, R.421-1, R.421-14 à R.421-16

Permis d'aménager : cf. articles L.421-2, R.421-19 à R.421-22

Permis de démolir : cf. articles L.421-3, R.421-26 à R.421-29

Sans formalités : cf. articles L.421-5, R.421-2 à R.421-8-1.

Une liste des définitions diverses et sigles utilisés sont dressés à la fin du règlement.

Rappel de la structure du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ; **La loi ALUR a supprimé la superficie minimal des terrains constructibles en modifiant l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme**

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ; **La loi ALUR a supprimé le COS.**

15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le règlement délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux.

Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, il respecte les limitations fixées, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et le plan de déplacements urbains dans les cas suivants :

a) Si le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux ;

b) Si le schéma de cohérence territoriale précise, en application de l'article L. 122-1-8, des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ou des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés.

Le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

En zone de montagne, le règlement désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5 ».

Application du règlement aux constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, pour tout type de constructions peuvent être autorisés des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non-conformes aux articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 ou 11. Il en est de même pour des travaux permettant de mettre en place une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) sur les bâtiments existants.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments régulièrement édifiés est autorisée.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – ZONE UA

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 de la zone de la zone,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation (source de nuisances pour la zone résidentielle) ;
- Les commerces de plus de 200 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 autres que naturels,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.
- **Sont également interdits dans le secteur UAi (inondable) l'implantation des nouvelles constructions dans l'aléa fort (se référer à l'atlas des zones inondables cartographié dans le plan de zonage).**

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

Rappel : **un abri de jardin** est construction annexe, destinée, à **l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité**, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin ou potager.

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

2.1. Rappel :

- 1. Les clôtures de moins de 2 mètres de hauteur** sont **dispensées de toute formalité** s'ils sont situées **en dehors des périmètres monuments historiques**, qui **impose une déclaration préalable avant leur** édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
- 2. 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*).
- 3. 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 e du Code de l'Urbanisme.
- 4. 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 des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- 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 mesurées des bâtiments et installations existants interdits par l'article UA1,
- Les garages et autres annexes,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation,
- Les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m²,
- 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.
- **Dans le secteur UA1, les constructions ou extensions sont autorisées dans les aléas faibles et moyens de l'Atlas des zones inondables, et qu'elles devront prendre en compte le risque inondation en rehaussant le plancher habitable, en construisant sur vide sanitaire, en utilisant des matériaux insensibles à l'action de l'eau, etc.**

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...

L'aménagement en agglomération et hors agglomération des espaces publics, de la voirie ouverte à la circulation publique, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transports en commun, doit être réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite. Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection de voies et cheminements selon la réglementation en vigueur.

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.

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, téléphone, communications numériques et réseau de chauffage

Pour de nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux, des branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution 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.

Le raccordement aux communications numériques doit être prévu pour les nouvelles constructions.

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) :

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 et à la réglementation de l'organisme compétent.

Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- 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 devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

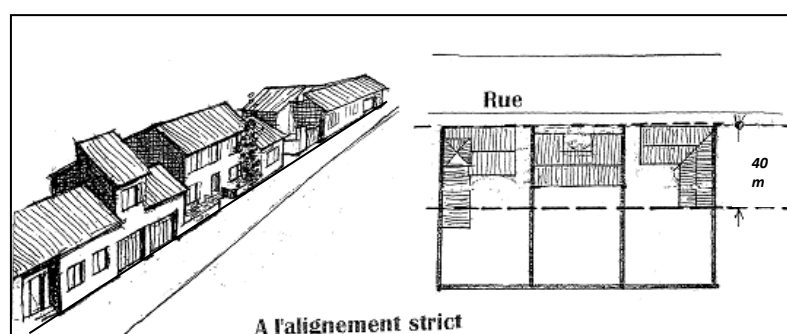
Article non réglementé.

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.
- **soit dans le prolongement des façades des constructions riveraines de la voie** desservant la parcelle (alignement de fait).
- **Soit dans une bande d'implantation de 0 à 8 mètres.**

La profondeur de la bande constructible se calcule perpendiculairement par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique.



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

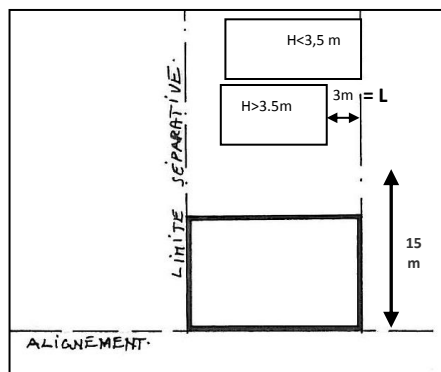
- pour les annexes,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité ou un ensemble d'îlots,
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable, ou pour des raisons de conception bioclimatique.

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 8m 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 (H) en tout point **n'excède pas 3,5 mètres.**

En cas de retrait, le recul de la construction (L) sera de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

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

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

- 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 des raisons de conception bioclimatique, 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 devront être implantées :

- soit en mitoyenneté,
- soit en respectant une distance de sécurité au moins égale à 3.50 mètres entre les constructions.

Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

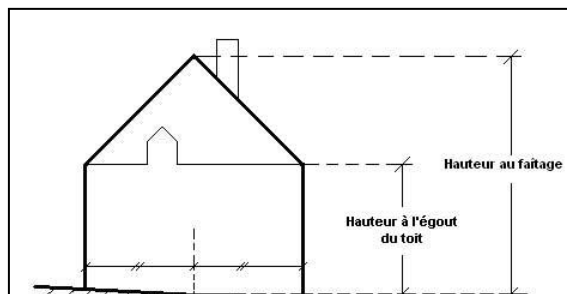
ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL.

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 1 m.

Dans le cadre de projets particuliers et notamment pour les bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, celle-ci ne doit pas excéder 9 mètres en tout point hormis les cheminées.

Les abris de jardins sont limités à 3 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 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.

11.2. Toitures.

Types de toitures.

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. Les toitures terrasses ne seront autorisées que si elles ne sont pas visibles des espaces publics, et elles pourront être végétalisées.

Matériaux de couverture.

Sont interdits :

- tout matériau ne respectant pas les couleurs locales, hormis les toitures végétalisées qui sont expressément autorisées,
- la tôle, quelle que soit sa forme et sa coloration,
- les matériaux transparents ou translucides, hormis pour les vérandas et verrières, et panneaux solaires et photovoltaïques qui eux seront intégrés dans la toiture.

11.3. Murs / Revêtements extérieurs.

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.

Sont interdits :

- Les bardages en tôle ondulée sur les constructions à usage d'habitation,

11.4. Ouvertures - Menuiseries.

En façade sur rue, les percements ne devront pas perturber la composition générale des façades. Néanmoins, d'autres proportions de percements, volumes ou matériaux pourront être acceptés, dans le cadre d'un projet de qualité environnementale et architecturale, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti environnant.

Sont interdits :

- La pose de volets roulants à caisson extérieur hormis en cas d'impossibilité technique,

11.5. Antennes paraboliques et communications numériques- coffrets de pompes à chaleur

Les antennes paraboliques, Wi-Fi 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.

Sont interdits :

- Les paraboles et coffrets de pompe à chaleur en applique sur les façades sur rue.

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 dépourvues de toute ornementation fantaisiste.
Leur hauteur totale sera inférieure à 1,80 m.

Sont interdits :

- Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment,

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.

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.

Les parkings de surface recevront de préférence un aménagement végétal de façon à réduire la surface imperméabilisée et favoriser l'infiltration des eaux.

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 :

Toute nouvelle construction doit être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :

Le raccordement aux communications numériques doit être prévu pour les nouvelles constructions.

CHAPITRE II – ZONE UB

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 de la zone,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation (source de nuisances pour la zone résidentielle) ;
- Les commerces de plus de 200 m² de surface de vente,
- 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 autres que naturels,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.
- **Sont également interdits dans le secteur UBi (inondable) l'implantation des nouvelles constructions dans l'aléa fort (se référer à l'atlas des zones inondables cartographié dans le plan de zonage).**

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

Rappel : un **abri de jardin** est construction annexe, destinée, à **l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité**, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin ou potager.

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

2.1. Rappel :

1. Les clôtures de moins de 2 mètres de hauteur sont **dispensées de toute formalité** s'ils sont situés **en dehors des périmètres monuments historiques**, qui **imposent une déclaration préalable avant leur édification** (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).

2. 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*).

3. 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 e du Code de l'Urbanisme.

4. 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 des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- 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 mesurées des constructions existantes interdites par l'article UA1,
- Les garages, les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m² et autres annexes,
- 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.
- **Dans le secteur UBi, les constructions ou extensions sont autorisées dans les aléas faibles et moyens de l'Atlas des zones inondables, et qu'elles devront prendre en compte le risque inondation en rehaussant le plancher habitable, en construisant sur vide sanitaire, en utilisant des matériaux insensibles à l'action de l'eau, etc.**

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...

L'aménagement en agglomération et hors agglomération des espaces publics, de la voirie ouverte à la circulation publique, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transports en commun, doit être réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite. Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection de voies et cheminements selon la réglementation en vigueur.

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'accès aux constructions devra être réalisé selon les besoins des personnes à mobilité réduite.

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) :

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 et à la réglementation de l'organisme compétent.

Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- 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 devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

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 le réseau public.

4.3. Électricité, téléphone, communications numériques et réseau de chauffage

Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux ou la dissimulation des branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Le raccordement aux communications numériques devra être prévu pour toute nouvelle construction.

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.

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

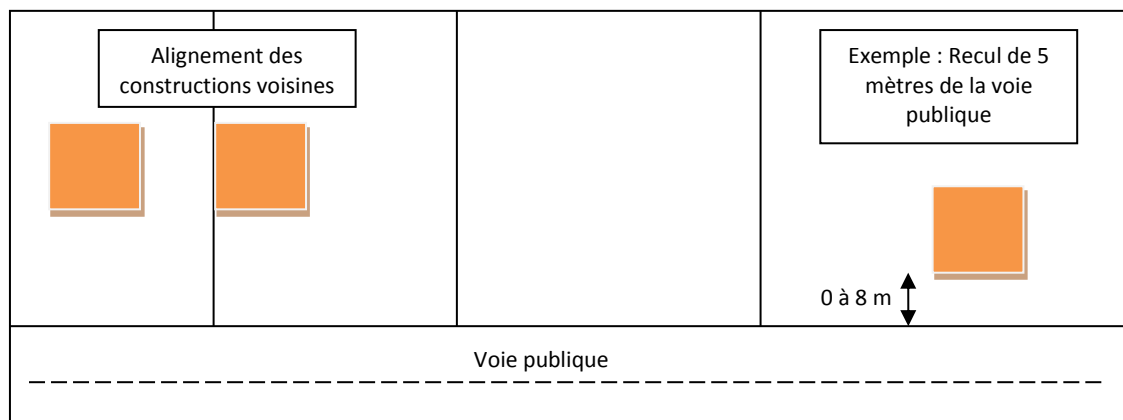
Article non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

- **Soit à l'alignement des bâtiments** riverains (alignement de fait),
- **Soit dans une bande d'implantation de 0 à 8 mètres.**

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.

En cas de retrait, le recul de la construction sera de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

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

7.2. Des implantations joignant la limite séparative sont possibles :

- 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 bâtiments.

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

Les constructions devront être implantées :

- soit en mitoyenneté,
- soit en respectant une distance de sécurité au moins égale à 3.50 mètres entre les constructions.

Il convient de 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 UB9 – EMPRISE AU SOL :

Article non réglementé.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

10.1. 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 3 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 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.

Sont interdits :

- Tout matériau ne respectant pas les couleurs locales, hormis les toitures végétalisées qui sont expressément autorisées,
- La tôle, quelle que soit sa forme et sa coloration,
- Les matériaux transparents ou translucides, hormis pour les vérandas et verrières, et panneaux solaires et photovoltaïques qui eux seront intégrés dans la toiture.

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. Les toitures terrasses sont autorisées à conditions qu'elles ne soient pas visibles des espaces publics. Elles pourront être végétalisées.

Matériaux de couverture.

L'isolation extérieure par bardage est admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

Sont interdits :

- les matériaux transparents ou translucides de ton neutre, hormis pour les vérandas et verrières, et les panneaux solaires et photovoltaïques qui eux seront intégrés dans la toiture.

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.

Sont interdits :

- L'emploi de matériaux d'aspect ou de couleur formant contraste ou discordance avec l'environnement ou le paysage.

11.4. Ouvertures - Menuiseries.

En façade sur rue, les percements ne devront pas perturber la composition générale des façades. On pourra envisager des percements différents si ceux-ci participent à une composition architecturale contemporaine de qualité.

Sont interdits :

- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- La pose de volets roulants à caisson extérieur hormis en cas d'impossibilité technique,

Néanmoins, d'autres proportions de percements, volumes ou matériaux pourront être acceptés, dans le cadre d'un projet de qualité environnementale et architecturale, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti environnant.

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.

Sont interdits :

- Les paraboles et coffrets de pompe à chaleur en applique sur les façades sur rue.

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 dépourvues de toute ornementation fantaisiste.
Leur hauteur totale sera inférieure à 1,80 m.

Sont interdits :

- Les couleurs 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 à 2 places de stationnement ou de garage par habitation individuelle.

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.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

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

Les parkings de surface recevront de préférence un aménagement végétal de façon à réduire la surface imperméabilisée et favoriser l'infiltration des eaux. 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 :

Toute nouvelle construction doit être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :

Le raccordement aux communications numériques doit être prévu pour les nouvelles constructions.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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 autres que naturels,
- Dépôts de véhicules,
- Les éoliennes de type aérogénérateur à haute production d'énergie électrique,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane hormis sur les terrains où sont implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées aux articles R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

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

Rappel : un **abri de jardin** est construction annexe, destinée, à l'**exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité**, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin ou potager.

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

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

- Les constructions individuelles à usage d'habitation, si elles respectent les prescriptions établies dans les orientations d'aménagement correspondantes,
- Le changement de destination des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications mesurées, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AU1,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Les garages, les annexes et les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m²,
- 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.).

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, les impasses sont interdites ; pour les voies provisoires 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.

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, téléphone, communications numériques et réseau de chauffage

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

Le raccordement aux communications numériques doit être prévu pour les nouvelles constructions.

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) :

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 et à la réglementation de l'organisme compétent.

Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- 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 devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

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 le réseau public.

ARTICLE 1AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

L'ouverture à l'urbanisation des terrains pourra s'effectuer par tranches successives.

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.

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,
- 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 et/ou d'ensoleillement.

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.

En cas de retrait, le recul de la construction sera de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

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

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

- 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 et/ ou d'ensoleillement.

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

Les constructions devront être implantées :

- soit en mitoyenneté,
- soit en respectant une distance de sécurité au moins égale à 3.50 mètres entre les constructions.

Il convient de 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 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 9 mètres en tout point hormis les cheminées.

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 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 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 important par rapport au terrain naturel.

11.3. Toitures.

Types de toitures :

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 et pourront être végétalisées.

Matériaux de couverture

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

11.4. Murs / Revêtements extérieurs.

Non réglementé.

11.5. Ouvertures - Menuiseries.

Le ton général des ouvertures et menuiseries sera également en harmonie avec les couleurs localement utilisées.

11.6. 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.

11.7. 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 dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

L'utilisation d'essences locales est souhaitée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,80 m.

Sont interdits :

- Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment.

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.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées à 2 places de stationnement ou de garage par habitation individuelle.

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.

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.

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

Les parkings de surface recevront de préférence un aménagement végétal de façon à réduire la surface imperméabilisée et favoriser l'infiltration des eaux..

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

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Toute nouvelle construction doit être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :

Le raccordement aux communications numériques doit être prévu pour les nouvelles constructions.

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 de moins de 2 mètres de hauteur** sont **dispensées de toute formalité** s'ils sont situés **en dehors des périmètres monuments historiques**, qui **imposent une déclaration préalable avant leur édification** (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
- 2. 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*).

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 :

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL :

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS :

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 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 constructions à usage d'habitation non liées aux activités agricoles.
- Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services non liées aux activités agricoles.
- Les constructions à usage hôtelier, de vente ou de restauration non liées aux activités agricoles.
- Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs non liées aux activités agricoles.
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
- Les dépôts d'ordures ménagères et de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées aux articles R. 111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Les abris de jardins
- Toute construction dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques).

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

Rappel : un **abri de jardin** est construction annexe, destinée, à **l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité**, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin ou potager.

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

2.1. Rappels.

1. Les clôtures de moins de 2 mètres de hauteur sont **dispensées de toute formalité** s'ils sont situés **en dehors des périmètres monuments historiques**, qui **imposent une déclaration préalable avant leur** édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).

2. 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*).

3. 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.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

5. Dans la zone A, tous les travaux portant atteinte aux éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5 Titre III alinéa 2 du code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-17 d) du Code de l'Urbanisme.

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

- Les constructions nouvelles à usage agricole, sous réserve de respecter un recul d'au moins 100 mètres par rapport aux limites des zones urbaines et par rapport aux limites des zones à urbaniser (AU),
- Les logements de fonction liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, liés aux exploitations agricoles, affectés à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- 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,
- L'implantation de canalisations de transport de gaz,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les équipements d'intérêt collectif nécessaires à la production d'énergie à partir de sources renouvelables tels que les éoliennes et l'ensemble des équipements, installations et bâtiments annexes nécessaires à leur exploitation (turbines, postes de livraison,...),
- Les antennes de téléphonie mobile, sous réserve de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec la proximité des zones d'habitat environnantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.
- Dans le secteur Ai : les remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, sont soumis à l'avis des services compétents.

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...

L'aménagement en agglomération et hors agglomération des espaces publics, de la voirie ouverte à la circulation publique, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transports en commun, doit être réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite. Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection de voies et cheminements selon la réglementation en vigueur.

3.2. Voirie.

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

3.3. Accès.

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...)
 - La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.
3. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

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.

- 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, téléphone, communications numériques et réseau de chauffage :

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

Le raccordement aux communications numériques devra être prévu pour toute nouvelle construction.

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

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué.

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

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante et si le terrain concerné par ladite construction ou installation est situé dans le périmètre « assainissement collectif » du plan de zonage d'assainissement.

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 et à la réglementation de l'organisme compétent.

Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- Eaux résiduaires d'activités économiques :

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

- Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

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 le réseau public.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Article non réglementé.

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

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.

6.1. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'axe des 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,
- les équipements d'intérêt collectif autorisés à l'article A2,
- pour les équipements d'intérêt général,
- 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 et/ou d'ensoleillement.

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

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.

7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives, le recul de la construction sera de 5 mètres minimum par rapport à ces limites.

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

- lorsque le bâtiment projeté doit s'adosser à une construction existante, elle-même implantée en limite,
- 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 :

- cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- les équipements d'intérêt collectif autorisés à l'article A2,
- 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.

Pour mémoire, les abris de jardins sont interdits en zone agricole conformément au code de l'urbanisme

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

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.

10.1. La hauteur des logements de fonction ne doit pas excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles).

Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres, hormis pour les silos et éoliennes pour lesquels aucune limite n'est fixée.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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 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 :

Une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibre entre les remblais et déblais.

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

11.3. Toitures.

Les toitures seront de teintes sombres s'accordant avec leur environnement.

Les panneaux solaires seront de préférence encastrés.

11.4. Murs / Revêtements extérieurs.

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

11.5. Clôtures sur voie publique.

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisation du sol doit être réalisé 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.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments paysagers repérés au plan comme « Éléments remarquables du patrimoine à protéger » (type calvaire, fontaine, arbres isolés ...) ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.

Les haies seront plantées de préférence 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 :

Article non réglementé.

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :

Article non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

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.

Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides est soumis à autorisation ou à déclaration conformément à l'article R.214-1 du code de l'environnement.

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
 - Les dépôts autres que naturels,
 - Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées aux articles R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
 - Hormis dans les secteurs Nc et Nci, l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- **Sont également interdits dans le secteur Nhi (inondable) l'implantation des nouvelles constructions dans l'aléa fort (se référer à l'atlas des zones inondables cartographié dans le plan de zonage).**

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

Rappel : **un abri de jardin** est construction annexe, destinée, **à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité**, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin ou potager.

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

2.1. Rappels.

1. Les clôtures de moins de 2 mètres de hauteur sont dispensées de toute formalité s'ils sont situés **en dehors des périmètres monuments historiques**, qui imposent **une déclaration préalable avant leur** édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).

2. 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*).

3. 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.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

5. Dans la zone N, tous les travaux portant atteinte aux éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5 Titre III alinéa 2 du code de l'urbanisme, et soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-17 d du code de l'urbanisme.

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

- Le confortement, les modifications et les extensions mesurés (limitées à 30%) des bâtiments existants sans changement de vocation,

- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Dans le secteur Nh et Nhi, les extensions mesurées (limitées à 30%) des habitations sont autorisées, à condition que la surface initiale soit supérieure à 60 m² et que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension),
- Dans le secteur Nh et Nhi, les annexes aux habitations existantes, ainsi que les nouveaux bâtiments sont autorisées avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal, et dans la limite de 250 m² maximum de surface de plancher créer (total des annexes hors piscine),
- Dans le secteur Nh et Nhi, les abris de jardins d'habitations existantes de moins de 20 m²,
- 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 téléphonie mobile, sous réserve de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec la proximité des zones d'habitat environnantes.
- Les abris de jardin limités à 20 m².
- Dans les secteurs Nc et Nci, l'exploitation de carrière et les installations classées sous réserve de ne pas produire de nuisances supplémentaires, notamment acoustiques, incompatibles avec les zones d'habitat les plus proches.
- **Dans le secteur Nhi, les constructions ou extensions sont autorisées dans les aléas faibles et moyens de l'Atlas des zones inondables, et qu'elles devront prendre en compte le risque inondation en rehaussant le plancher habitable, en construisant sur vide sanitaire, en utilisant des matériaux insensibles à l'action de l'eau, etc.**

ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES :

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 RESEAUX :

L'alimentation en eau potable et assainissement des constructions autorisées seront réalisées conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental, et à l'arrêté du 7 septembre 2 009 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 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

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 10 m au moins de l'axe des 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. Dans la zone Nh et Nhi, les bâtiments d'habitations ou annexes doivent :

- soit être implanté en limite séparative ;
- soit respecter une marge de 3 m par rapport à la limite séparative, sauf s'il s'agit d'une même unité foncière (ensemble de parcelles solidaires).

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 :

Dans le secteur Nh et Nhi, les annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal, et **dans la limite de 150 m² maximum de surface de plancher créé** (total des annexes hors piscine).

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh et Nhi, les extensions mesurées (limitées à 30%) des habitations sont autorisées, à condition que la surface initiale soit supérieure à 60 m² et que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension).

- Dans les secteurs Nhi et Ni, l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

Dans les secteurs Nh, la hauteur des constructions autorisées **est limitée à 8 m à l'égout du toit.**

Dans les secteurs Nhi et Nci :

- . Les abris de jardins sont limités au maximum à une hauteur 3 m à l'égout du toit,
 - . La hauteur des autres constructions autorisées est limitée à une hauteur équivalente à la construction existante pour la reconstruction après sinistre ou les extensions mesurées.
- Ces limites de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général, antennes de téléphonie mobile et éoliennes.

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 clôtures en pierres locales, ...) seront préservés.

Les constructions participeront à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures, isolation par l'extérieur, etc.

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.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Article non réglementé.

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Article non réglementé.

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :

Article non réglementé.

TITRE V - ANNEXES

ENTRÉE DE VILLE

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

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 200)

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.

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 des 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 :

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.

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 majeur.

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.