

Commune de MALROY (57)

REVISION DU POS VALANT ELABORATION DU **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

Règlement



Dossier Approbation

Document conforme à celui annexé à la Délibération du 27 juillet 2017 portant approbation de l'élaboration du PLU.

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER ...	 7
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	8
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	15
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU.....	20
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES.....	 24
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.....	25
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.....	29

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I : Champ d'application territorial du plan

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

ARTICLE II : Division du territoire en zones

➤ Les 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 AU :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

➤ Les 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

➤ Les zones N :

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

ARTICLE III : Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

ARTICLE IV : Eléments Remarquables du Paysage à préserver

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

ARTICLE V : Insertion des constructions dans son site

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- l'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite ;
- Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Le projet de construction ou d'opérations d'aménagement doit être adapté à la topographie afin de limiter l'impact paysager de la construction ou de l'opération. Il ne doit pas faire l'objet d'importants mouvements de terrain. Afin de permettre une bonne insertion des constructions les remblais ne seront autorisés que de façon limitée en rapport avec le site, et dans le cadre d'un déblai-remblai.

ARTICLE VI : Dérogation

- Mise en conformité des immeubles

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

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité (lignes électriques aériennes et souterraines, postes de transformation...) ne sont pas soumis aux règles suivantes :

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation par rapport aux limites séparatives
- Implantation par rapport aux autres constructions
- Limitation de l'emprise au sol par rapport à la superficie de l'unité foncière
- Limitation de la hauteur des bâtiments et pylônes

- Réseaux ouverts au public

Les réseaux ouverts au public peuvent déroger à la règle d'implantation en souterrain des réseaux dans toutes les zones.

ARTICLE VII : Archéologie

La commune de MALROY est concernée par l'arrêté de zonage archéologique n°2003-256 du 07 juillet 2003.

Aussi tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée supérieur à 3000m² (y compris parkings et voiries), situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être transmis au Préfet de Région dans les conditions définies par le décret susvisé.

Tous les travaux visés par l'article R442-3-1 du code de l'urbanisme d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000m² devront également être transmis au Préfet de Région.

**TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
ET AUX ZONES A URBANISER**

Cette zone est concernée par un risque d'inondation : se référer au Plan de Prévention du Risque d'inondation joint en annexes.

Cette zone est concernée par un risque de mouvement de terrain.

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à vocation industrielle ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ;
- les nouvelles exploitations agricoles ;
- les exploitations forestières ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- les parcs d'attractions ;
- les golfs ;
- les carrières.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les transformations, extensions et annexes techniques des exploitations agricoles existantes.
 - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic nocturne de poids lourds,
 - dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- Les ICPE sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les commerces à condition de ne pas excéder 400m² de surface de vente.
 - les constructions destinées à l'artisanat à condition que celle-ci ne soient pas incompatible avec le caractère résidentiel de la zone (création de nuisances...).
 - les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars à condition d'être liées à une activité autorisée dans la zone.
 - les bâtiments à usage d'activité autre que commerciale sont autorisés à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200m², toutes extensions comprises.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Toute unité foncière ne pourra avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Cette disposition ne concerne pas les garages fermés qui pourront disposer d'un accès supplémentaire sur la voie la desservant par garage.

VOIRIE

3.3. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Aussi la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plateforme : 8m
- largeur minimale de chaussée : 5 m

3.4. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

3.5. Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■), est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

4.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.4. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

4.5. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration ou le stockage des eaux pluviales directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés sera privilégié (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

4.7. En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

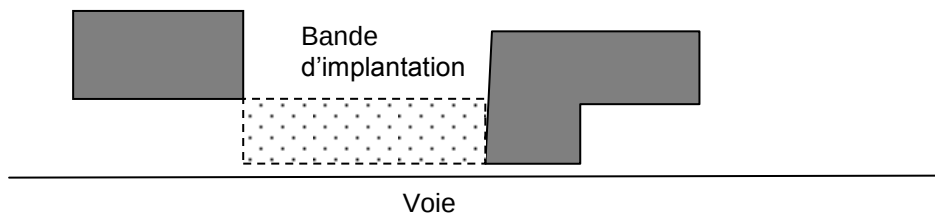
6.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

6.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :

- à l'existant
- au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie
- au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées ou d'annexes.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.



6.3. La façade principale peut toutefois s'éloigner des alignements inscrits au 6.1 et 6.2 à condition d'aménager la partie laissée libre et d'assurer la continuité du front bâti par un dispositif architectural approprié (ex : maintien d'un front bâti, mur,...).

6.4. Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines ainsi que le mobilier urbain.

6.5. Lorsqu'une unité foncière a plusieurs façades sur rue, ces règles d'implantation ne s'appliqueront qu'aux façades ayant un accès principal. En cas de plusieurs accès principaux les règles s'appliqueront qu'à la façade ayant l'accès le plus proche de la rue.

6.6. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions (de type abris de jardins, dépendances, annexes, garages isolés de la construction principale) dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée en totalité ou partiellement suivant les articles ci-dessus.

6.7. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.8. Pour les isolations une dérogation au recul est autorisée dans la limite de 20 cm et dans la limite de l'emprise foncière.

6.9. Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

6.10. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être à une distance de 3 mètres minimum.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.4. Pour les isolations une dérogation au recul est autorisée dans la limite de 20 cm et dans la limite de l'emprise foncière.

7.5. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 m des berges des cours d'eau.

7.6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.7. Les règles précitées à l'article 7 ne s'appliquent pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Concernant les égouts de toiture sur rue :

- a) On s'alignera à la hauteur des égouts voisins.
- b) Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :
 - à l'existant.
 - à égale hauteur d'un ou des égouts des constructions voisines.
 - en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.
 - dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 6 mètres maximum.

10.2. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade. La hauteur absolue des annexes est limitée à 3m au faitage au maximum par rapport au terrain naturel.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,

- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

TOITURE

11.1. Les toitures du volume principal de la construction à vocation d'habitation seront à 2 pans à l'exception des toitures végétalisées.

11.2. Le faîtage du volume principal sera placé parallèlement à la rue.

11.3. La pente des toitures ne sera pas inférieure à 24° ni supérieure à 36°.

11.4. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) sauf pour les vérandas, toitures végétalisées, châssis de toiture et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.5. En façade sur rue, les ouvertures liées à l'aménagement des combles seront intégrées dans le plan de la toiture et s'implanteront de manière préférentielle dans l'alignement des ouvertures en façade. Sur la partie arrière de la construction (non visible de la rue), tous les aménagements de combles sont autorisés (en saillie, terrasse tropézienne,...).

11.6. En façade sur rue, les panneaux solaires s'implanteront de manière préférentielle dans l'alignement des ouvertures en façade ou en ménageant un tableau.

11.7. Dans le cas d'extensions ou de modifications d'un bâtiment existant, les caractéristiques de la toiture à réaliser seront celles de la construction mitoyenne existante correspondant aux caractéristiques du bâti traditionnel (type village), pente, sens du faîtage.....

11.8. Les articles 11.1 à 11.6 ne concernent pas les dépendances isolées situées à l'arrière de la construction principale à condition qu'elles ne soient pas visibles de la rue.

DESSIN GENERAL DES FACADES SUR RUE

11.9. En façade sur rue les ouvertures seront plus hautes que larges. Cette disposition ne concerne pas les devantures des commerces ou services.

11.10. Les fenêtres seront munies de volets extérieurs battants ayant l'aspect bois. Les volets seront conservés, restaurés ou remplacés à l'identique. Les caissons de volets roulants posés à l'extérieur sont interdits.

11.11. Les saillies de balcons sont interdites.

11.12. Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre.

11.13. Toutes les façades sur rue devront comporter au moins 1 percement tous les 5m.

ENDUIT ET COLORATION DE FACADE

11.14. Les enduits de façade devront avoir l'aspect et la teinte d'un mélange de chaux et de sable.

11.15. Sont interdits :

- les recouvrements de parties de façades avec des bardages sauf s'il s'agit d'un bardage bois.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)
- Le recouvrement par la peinture des éléments en pierre de constructions existantes (encadrement des baies, corniches,...).
- Le traitement du soubassement différent de celui du reste de la façade.

CLOTURES

11.16. Les clôtures éventuelles seront constituées soit :

- Par des murets avec enduit traditionnel
- Par des haies vives
- Par des murs pleins à condition de s'apparenter à la construction principale
- Par des mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie

11.17. En limite du domaine public, la hauteur d'un mur bahut est limitée à 0.80m maximum et la hauteur de la clôture ne doit pas excéder 1.50m.

11.18. Les murs de clôture maçonnés existant doivent être conservés

11.19. Les usoirs devront rester libres de tout type de clôture quel qu'il soit.

IMPLANTATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

11.20. L'accès piéton à l'entrée principale du bâtiment et l'accès voiture se feront de plain-pied avec le terrain naturel. Une dérogation est possible dans la limite de 30 cm au-dessus afin d'aménager l'accès en harmonie avec l'ouverture.

11.21. Sont interdits les garages en sous-sol et les buttes de terre.

11.22. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la transformation ou l'extension pourra être réalisée selon l'aspect extérieur existant.

11.23. Les règles précisées à cet article 11 ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

11.24. Les règles précisées à cet article 11 ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

12.2. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser est d'une place de stationnement par logement.

12.3. Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces qui lui font défaut (éventuellement par l'obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies parmi les essences locales.

13.2. Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés. Dans le cas de destruction ou arrachage/abattage, une obligation de replanter 1 pour 1 sera exigée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

Pas de prescription

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Cette zone est concernée par un risque d'inondation : se référer au Plan de Prévention du Risque d'inondation joint en annexes.

Cette zone est concernée par un risque de mouvement de terrain.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions vocation à industrielle ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ;
- les nouvelles exploitations agricoles ;
- les exploitations forestières ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- les parcs d'attractions;
- les golfs ;
- les carrières.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les transformations, extensions et annexes techniques des exploitations agricoles existantes.
 - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic nocturne de poids lourds,
 - dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- Les ICPE sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les commerces à condition de ne pas excéder 400m² de surface de vente.
 - les constructions destinées à l'artisanat à condition que celle-ci ne soient pas incompatible avec le caractère résidentiel de la zone (création de nuisances...).
 - les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars à condition d'être liées à une activité autorisée dans la zone.
 - les bâtiments à usage d'activité autre que commerciale sont autorisés à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200m², toutes extensions comprises.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Toute unité foncière ne pourra avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.

VOIRIE

3.3. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Aussi la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plateforme : 8m
- largeur minimale de chaussée : 5 m

3.4. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

3.5. Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■), est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

4.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.4. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

4.5. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration ou le stockage des eaux pluviales directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés sera privilégié (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

4.7. En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

6.2. La création de tout nouvel accès à la RD1 est interdite.

6.3. Les constructions principales devront s'implanter à une distance d'au moins 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD1. Les dépendances (garage, abris de jardin) pourront être implantées dans la bande de recul en respectant un recul minimal de 8 mètres de l'alignement de la RD1.

6.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.6. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

6.7. Pour les isolations une dérogation au recul est autorisée dans la limite de 20 cm et dans la limite de l'emprise foncière.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être à une distance de 3 mètres minimum.

7.3. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 m des berges des cours d'eau.

7.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.6. Les règles précitées à l'article 7 ne s'appliquent pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

7.7. Pour les isolations une dérogation au recul est autorisée dans la limite de 20 cm et dans la limite de l'emprise foncière.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. Les abris de jardins devront être construits à l'arrière de la construction principale.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

10.2. La hauteur absolue des annexes est limitée à 3m au faitage au maximum par rapport au terrain naturel.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

11.1. Pour la construction principale à vocation d'habitation, les toitures terrasses sont interdites sauf les toitures végétalisées.

11.2. Les constructions sur une même unité foncière doivent être traitées en harmonie (en terme de matériaux, aspect extérieur,...).

11.3. Toutes les façades sur rue devront comporter au moins 1 percement tous les 5m.

11.4. La coloration des façades sera de teinte pastel, claire ou blanche. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

11.5. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)

11.6. En limite du domaine public, la hauteur d'un mur bahut est limitée à 0.80m maximum et la hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2m.

11.7. Les règles précisées à cet article 11 ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

11.8. Les règles précisées à cet article 11 ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

12.2. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser est de deux places de stationnement par logement. Les possibilités de stationnement en aérien sont comptabilisées.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois,...) en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés. Dans le cas de destruction ou arrachage/abattage, une obligation de replanter 1 pour 1 sera exigée.

13.2. Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies parmi les essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)
--

Pas de prescription

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT
--

ARTICLE UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
--

Pas de prescription

ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
--

Pas de prescription

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

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à vocation industrielle ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ;
- les nouvelles exploitations agricoles ;
- les exploitations forestières ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- les parcs d'attractions;
- les golfs ;
- les carrières.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés à condition :

- qu'elles respectent l'orientation d'aménagement et de programmation lorsqu'elle a été définie ;
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
 - . le réseau d'eau
 - . le réseau de collecte d'eaux usées,
 - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,
 - . la voirie.
 - . la protection incendie

I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic nocturne de poids lourds,
 - dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.Les ICPE sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les commerces à condition de ne pas excéder 400m² de surface de vente.
- les constructions destinées à l'artisanat à condition que celle-ci ne soient pas incompatible avec le caractère résidentiel de la zone (création de nuisances...).
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars à condition d'être liées à une activité autorisée dans la zone.
- les bâtiments à usage d'activité autre que commerciale sont autorisés à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200m², toutes extensions comprises.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Toute unité foncière ne pourra avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.

VOIRIE

3.3. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.4. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement selon la réglementation en vigueur.

4.3. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

4.4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration ou le stockage des eaux pluviales directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés sera privilégié (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

4.7. En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

6.2. La création de tout nouvel accès à la RD1 est interdite.

6.3. Les constructions principales devront s'implanter à une distance d'au moins 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD1. Les dépendances (garage, abris de jardin) pourront être implantées dans la bande de recul en respectant un recul minimal de 15 mètres de l'alignement de la RD1.

6.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.6. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

6.7. Pour les isolations une dérogation au recul est autorisée dans la limite de 20 cm et dans la limite de l'emprise foncière.

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

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être à une distance de 3 mètres minimum.

7.3. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 m des berges des cours d'eau.

7.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.5. Les règles précitées à l'article 7 ne s'appliquent pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

7.6. Pour les isolations une dérogation au recul est autorisée dans la limite de 20 cm et dans la limite de l'emprise foncière.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. Les abris de jardins devront être construits à l'arrière de la construction principale.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

10.2. La hauteur absolue des annexes est limitée à 3m au faitage au maximum par rapport au terrain naturel.

10.3. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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. Pour la construction principale à vocation d'habitation, les toitures terrasses sont interdites sauf les toitures végétalisées.

11.2. Les constructions sur une même unité foncière doivent être traitées en harmonie (en terme de matériaux, aspect extérieur,...).

11.3. Toutes les façades sur rue devront comporter au moins 1 percement tous les 5m.

11.4. La coloration des façades sera de teinte pastel, claire ou blanche. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

11.5. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)

11.6. En limite du domaine public, la hauteur d'un mur bahut est limitée à 0.80m maximum et la hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2m.

11.7. Les règles précisées à cet article 11 ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

11.8. Les règles précisées à cet article 11 ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

12.2. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser est de deux places de stationnement par logement. Les possibilités de stationnement en aérien sont comptabilisées.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies parmi les essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT
--

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1. Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

**TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET
NATURELLES**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A ET AU SECTEUR Aa

Cette zone est concernée par la présence de zones humides. Les zones humides identifiées au plan sont inconstructibles.



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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visés à l'article 2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone Aa uniquement :

- 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.

Dans la zone A uniquement :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone ;
- la construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques nécessaires à l'exploitation agricole dont la vente à la ferme à condition qu'ils soient situés sur le siège même de l'exploitation agricole et, au plus, à 100 mètres du siège d'exploitation ;
- 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. La création de tout accès nouveau sur la RD1 est interdite.

VOIRIE

3.3. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

3.4. Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■), est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

4.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.4. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

4.5. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration ou le stockage des eaux pluviales directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés sera privilégié (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

4.7. En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement d'une route ou d'un chemin et à moins de 70 mètres de l'alignement des routes départementales et à moins de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD1.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être à une distance de 5 mètres minimum.

7.3. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m de la berge des cours d'eau et de 35 m des limites forestières.

7.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions nouvelles à vocation d'habitation ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

10.2. La hauteur des constructions nouvelles à vocation agricole ne doit pas excéder 12 mètres à la faîtière par rapport au terrain naturel, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables tels que silos et cheminées.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitation uniquement :

11.1. Les toitures terrasses sont interdites sauf les toitures végétalisées.

11.2. Les constructions sur une même unité foncière doivent être traitées en harmonie (en termes de matériaux, aspect extérieur,...).

11.3. La coloration des façades sera de teinte pastel, claire ou blanche. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

11.4. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)

Pour les constructions nouvelles à usage agricole uniquement :

11.5. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)

11.6. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

11.7. Les règles précisées à cet article 11 ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

12.1. Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories ainsi que des remorques agricoles correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques et privées.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET AUX SECTEURS NL et Nj

Cette zone est concernée par un risque d'inondation : se référer au Plan de Prévention du Risque d'inondation joint en annexes.

Cette zone est concernée par un risque de mouvements de terrain.

Cette zone est concernée par la présence de zones humides. Les zones humides identifiées au plan sont inconstructibles.



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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visés à l'article 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone NL uniquement :

- les constructions et installations et équipements ayant un rapport direct avec une activité sportive, touristique, culturelle ou de loisirs ;
- les hangars et les abris nécessaires à une activité sportive, touristique, culturelle ou de loisirs ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans la zone Nj uniquement :

- les abris de jardins
- les extensions des constructions à vocation d'habitation existantes

Dans la zone N uniquement :

- la confortation, la rénovation et l'amélioration des constructions existantes.

Dans toutes les zones :

- 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination

de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. La création de tout accès nouveau sur la RD1 est interdite.

VOIRIE

3.3. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

3.4. Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■), est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

4.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration ou le stockage des eaux pluviales directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés sera privilégié (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau). Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

4.7. En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation et de 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et à moins de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD1.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être à une distance de 3 mètres minimum.

7.3. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m de la berge des cours d'eau et de 35 m des limites forestières.

7.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone NL uniquement :

9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 m² toute extension comprise par unité foncière.

Dans la zone Nj uniquement :

9.2. L'emprise au sol des abris de jardins ne devra pas excéder 12 m² par unité foncière et toute extension comprise.

9.3. L'emprise au sol des extensions des constructions à vocation d'habitation existantes ne devra pas excéder 70 m² par unité foncière et toute extension.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone NL uniquement :

10.1. La hauteur maximale des constructions est de 5 m au faitage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Dans la zone Nj uniquement :

10.2. La hauteur maximale des abris de jardins est de 3 m au faitage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

10.3. La hauteur maximale des extensions des constructions à vocation d'habitation existantes ne devra pas excéder celle de l'habitation existante.

10.4. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.5. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

12.1. Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques et privées.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.
Dans le cas de destruction ou arrachage/abattage, une obligation de replanter 1 pour 1 sera exigée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription