

MAREUIL-SUR-OURCQ

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :

SOMMAIRE

TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II : LES ZONES URBAINES	11
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua	12
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub	21
Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc.....	30
Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue	38
Chapitre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uj.....	45
Chapitre 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ut	51
Chapitre 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ux.....	59
Chapitre 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uy.....	66
TITRE III : LES ZONES A URBANISER	71
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 1AUh ET 1AUe.....	73
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUh	83
TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES	86
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	87
TITRE V : LA ZONE NATURELLE N	94
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N (HORS SECTEURS Nc et Nzh).	95
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEUR Nzh et NC	101

TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MAREUIL-SUR-OURCQ (OISE).

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-27 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

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. 111-26.

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.

Archéologie

En application de l'article 1, alinéas 2 à 6 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de Région (Service Régional de l'Archéologie) sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, L. 621-10 et L. 621-28 du Code du patrimoine.

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

En application de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie: «lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...] ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles.

En cas de non-respect de ces textes, des sanctions sont prévues au titre de l'article 322-2 du Code pénal : l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7500 euros d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

- 1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;
- 2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;
- 3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;
- 4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle se terminant par les lettres AU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

Article 4 : Champ d'application des articles 1 à 16 du titre II

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 5 : La prise en compte des risques dans le PLU

- Les secteurs de risques mis en avant dans les études cavités et eaux pluviales annexées au PLU doivent être pris en compte lors des projets d'aménagement. Les zones touchées par ces risques sont identifiées dans les introductions de chaque partie de règlement.

Article 6 : Adaptations des règles présentes dans le règlementExtrait de l'article R*151-21 du CU :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une

division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Extrait de l'article L152-3 du CU :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Extrait de l'article L.111-15 du CU :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, [...] sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

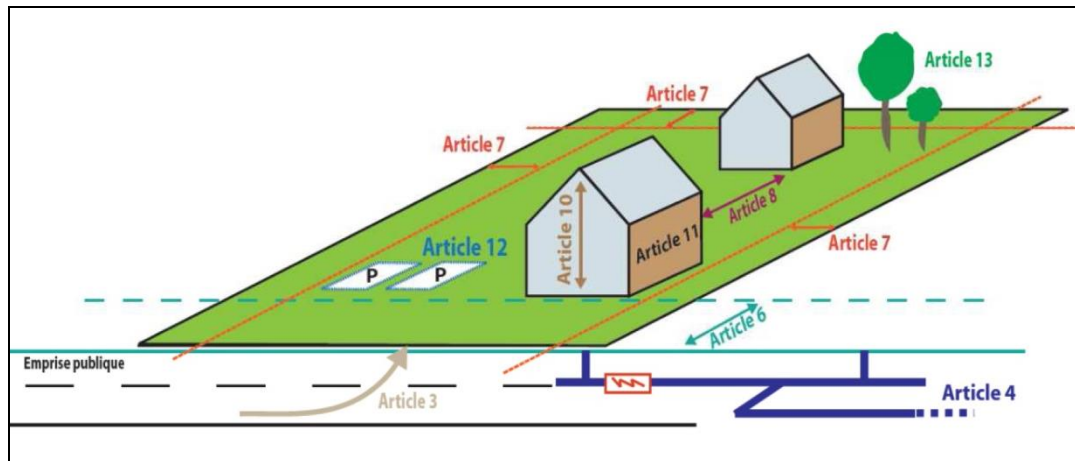
Article 7 : Rappels

- L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures à usage agricole, est soumise à déclaration.
- Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble du ban communal, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.
- Par définition, sera considéré comme annexe, un bâtiment de volume et d'emprise limités, contigu ou non au bâtiment principal, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci.
- Dans les secteurs où un aléa naturel est représenté (carte annexe), une surélévation de 45 cm au-dessus du terrain naturel est exigée.

Article 8 : Aide à la compréhension du règlement

8.1 Présentation synthétique des différents articles

Chaque numéro d'article fait référence à une thématique particulière. Le schéma ci-dessous permet de visualiser les impacts potentiels des règles mises en place et les espaces concernés sur la parcelle d'accueil ou sur la construction. Il n'a pas de valeur réglementaire et remplit qu'une fonction informative.



Principes schématiques des dispositions réglementaires (source : inconnue).

Les articles 5 et 14 ne sont plus réglementés en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Quant aux articles 15 et 16, ils ne concernent pas d'espace en particulier et s'attachent à fixer des règles en matière de performance énergétique et de réseaux numériques.

8.2 Lexiques

Acrotère

L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade.

Adaptation

Une adaptation est un agrandissement du bâtiment à la verticale.

Annexes

Sont considérées comme annexes, les constructions et installations non attenantes à la construction principale (piscines, garages, abris de jardins...) mais directement liées à cette dernière.

Construction

Une construction utilise des matériaux durables et sera considérée soit comme le bâtiment principal ou soit comme ses annexes. Une construction est réalisée pour durer, elle n'est pas démontable.

Exemple de construction : une maison individuelle, un garage, une piscine enterrée, un immeuble.

Caravanes

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de

mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Destination (usage)

La destination d'un immeuble est celle ayant fait l'objet de l'autorisation. Elle s'analyse au regard du bâtiment dans son ensemble et non lot par lot, par application du principe selon lequel « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ». S'agissant d'un bâtiment regroupant plusieurs activités, il convient donc de déterminer la destination principale du bâtiment, laquelle s'appliquera à l'ensemble du bâtiment.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles, il n'est pas envisagé d'apporter des définitions précises et exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations actuellement prévues.

Egout de toit

L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations.

Extension

Une extension est en continuité de l'existant. Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté. L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

S'agissant du terme « mesuré », il s'entend dans la limite de 30% de l'existant.

Faîtage

Le faîtage est la ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Il permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit composés de tuiles, et assure la solidité et l'étanchéité du toit.

Habitation légère de loisirs

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

Installation

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction.

Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne, une piscine hors sol, une Habitation Légère de Loisirs.

Remarque : les constructions et les installations regroupent toutes les occupations du sol admises.

Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension, de transformation ou d'adaptation.

Résidence mobile de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Résidence démontable

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

STECAL

Un STECAL est un acronyme. Il signifie « secteur de taille et de capacité d'accueil limités » au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Transformation

Une transformation est une modification de la façade du bâtiment sans changement de volume.

TITRE II : LES ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « *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 présentées au titre II sont divisées en différents secteurs :

Ua : il s'agit du centre ancien de MAREUIL SUR OURCQ, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

Ub : il correspond aux extensions urbaines. Il comprend notamment des constructions plus récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes.

Uc : il correspond à un secteur d'urbanisation bien précis, le lotissement du Mont Houillon. Cette distinction vise la conservation des caractéristiques particulières d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Ue : il correspond aux zones d'équipements d'intérêt collectif liés aux activités de sports et de loisirs.

Uj : le secteur a une vocation urbaine de transition entre la zone bâtie et les jardins ou les espaces non bâtis en arrière de parcelles.

Ut : le secteur a une vocation urbaine dédiée à l'accueil d'hébergement touristique.

Ux : il s'agit d'une zone urbaine dédiée aux activités économiques.

Uy : il s'agit du secteur de la zone urbaine concernée par la coopérative agricole.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Pour rappel :

Ua : il s'agit du centre ancien de MAREUIL SUR OURCQ, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

Risques :

- Le secteur UA est concerné par une problématique hydraulique (aménagement à réaliser ou prescription spéciale), il convient de se référer à l'étude annexée au PLU.
 - Le secteur UA est concerné par une problématique cavité/carrière (aménagement à réaliser ou prescriptions spéciales), il convient de se référer à l'étude annexée au PLU.
-

Article 1 – Ua : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
 - Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
 - L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les habitations légères de loisirs.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les terrains de camping et caravanage.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les constructions et installations à usage d'industrie.
-

Article 2 – Ua : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole à **condition** d'être nécessaires aux activités agricoles déjà en place.

Article 3 – Ua : accès et voiries

Accès

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

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

Règles :

- Les voies nouvelles en impasse :
 - doivent à minima se terminer par une voie piétonne connectée au maillage des voies piétonnes des zones urbaines existantes,
 - ne peuvent desservir plus de 5 logements.

Article 4 – Ua : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eau à usage non domestique

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives en vigueur.

Eaux usées

- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (25m² minimum pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de la parcelle. Chaque nouveau permis de construire sera accompagné d'une étude de sol permettant de quantifier les capacités d'infiltration des sols. Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible, l'étude devra préconiser un système de stockage temporaire sur le terrain concerné (volume défini selon une pluie de référence décennale) avec un débit de fuite réglementaire vers le réseau communal que pourra fixer la commune avec la DDT De façon usuelle, il est retenu 1 litre par seconde.
- Les eaux pluviales pourront être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés à partir du point de distribution.

Article 5 – Ua : caractéristiques des terrains.

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ua : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction ou installation à usage d'habitat (hors annexe) doit être situé entre 0 et 6 mètres.
- Le point le plus proche d'une annexe à usage d'habitat doit être situé au-delà de 5 mètres.
- Toute autre construction ou installation doit être située à une distance comprise entre 0 et 20 mètres.
- Dans tous les cas, toute construction nouvelle ou installation doit être située à une distance minimale de 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite ou à une distance minimale de 5 mètres.

Article 7 – Ua : implantation des constructions par rapport aux limites séparativesGénéralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations peuvent s'implanter soit :
 - sur limite,
 - au-delà de 3 mètres.

Article 8 – Ua : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Ua : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Ua : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 6 mètres hors tout.

Article 11 – Ua : aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les nouvelles constructions ou l'éventuel changement d'aspect du au changement de destination des constructions existantes doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment par leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. Les pastiches d'architectures non locales sont interdits.
- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment principal et le caractère paysager du site.
- Les installations doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations avoisinantes.
- Sur limite d'emprise publique, les clôtures doivent respecter la composition suivante :
 - Mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Les murs en plaque béton, en panneaux divers et en canisses sont interdits.
 - Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire voie. La hauteur maximale de l'ensemble ne pourra dépasser 1,80 mètre. Il peut être doublé d'un complément végétal.
- Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune sur la totalité du linéaire de la clôture.
- Les portails doivent s'harmoniser avec la clôture dont ils dépendent.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de terre cuite ou d'ardoises. Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les pentes générales de toitures doivent être comprises entre 35° et 45°.
- Seuls les châssis de toit, les lucarnes à 2 pans et les capucines sont autorisés.

Pour les constructions annexes et garages :

- La couleur de toiture doit être semblable à celle de la construction principale.
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées à la construction principale.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas la pente de toiture minimale ne s'applique pas à ces couvertures, elles devront toutefois être invisibles de l'espace public.

Pour les constructions à usage agricole :

- Les toitures doivent respecter un ton rouge vieilli brun ou ardoise.

Façades

- L'aspect des matériaux ne s'inscrivant pas dans la tradition locale (de la pierre, des enduits ou de la brique) n'est pas autorisé lorsque ces matériaux donnent sur l'emprise publique. Les couleurs utilisées doivent respecter celles préconisées au sein de la palette de la commune disponible en mairie.

Article 12 – Ua : stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées. Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres² : 1 place minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres² : 2 places minimum

A défaut d'information sur le nombre de logement, il est exigé 2 places minimum par tranche de 50 mètres².

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé que plus de 50% des places soient accessibles depuis l'emprise publique et non-closes.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – Ua : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Au moins 85% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales (hors stationnement et hors circulation).
- Les surfaces non affectées aux constructions, aux installations et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 250 m² de terrain non bâti.

Article 14 – Ua : coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

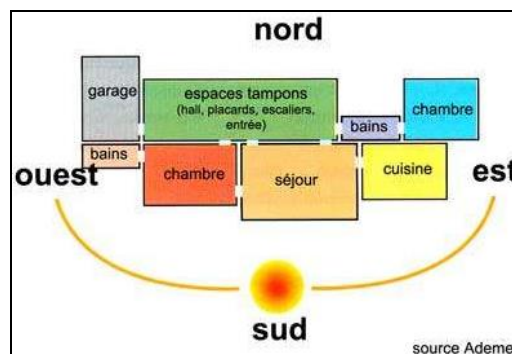
Article 15 – Ua : performances énergétiques et environnementales

Généralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Règles :

- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il peut être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



Article 16 – Ua : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

Pour rappel :

Ub : il correspond aux extensions urbaines. Il comprend notamment des constructions plus récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes.

Risques :

- Le secteur UB est concerné par une problématique hydraulique (aménagement à réaliser ou prescription spéciale), il convient de se référer à l'étude annexée au PLU.
 - Le secteur UB est concerné par une problématique cavité/carrière (aménagement à réaliser ou prescriptions spéciales), il convient de se référer à l'étude annexée au PLU.
-

Article 1 – Ub : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
 - Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
 - L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les habitations légères de loisirs.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les terrains de camping et caravanage.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les constructions et installations à usage d'industrie.
-

Article 2 – Ub : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à usage agricole ou forestier à condition d'être nécessaires aux activités déjà en place au moment de l'approbation du PLU.

Article 3 – Ub : accès et voiries

Accès

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Les accès sont interdits sur le chemin de Guillouvray.

Voirie

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

Règles :

- Les voies nouvelles en impasse :
 - doivent à minima se terminer par une voie piétonne connectée au maillage des voies piétonnes des zones urbaines existantes,
 - ne peuvent desservir plus de 5 logements.

Article 4 – Ub : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eau à usage non domestique

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives en vigueur.

Eaux usées

- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (25m² minimum pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de la parcelle. Chaque nouveau permis de construire sera accompagné d'une étude de sol permettant de quantifier les capacités d'infiltration des sols. Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible, l'étude devra préconiser un système de stockage temporaire sur le terrain concerné (volume défini selon une pluie de référence décennale) avec un débit de fuite réglementaire vers le réseau communal que pourra fixer la commune avec la DDT De façon usuelle, il est retenu 1 litre par seconde.
- Les eaux pluviales pourront être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés à partir du point de distribution.

Article 5 – Ub : caractéristiques des terrains.

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ub : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou

transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction ou installation à usage d'habitat (hors annexe) doit être situé entre 8 et 12 mètres.
- Le point le plus proche d'une annexe à usage d'habitat doit être situé au-delà de 8 mètres.
- Toute autre construction ou installation doit être située à une distance comprise entre 8 et 30 mètres.
- Dans tous les cas, toute construction nouvelle ou installation doit être située à une distance minimale de 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite ou à une distance minimale de 5 mètres.

Article 7 – Ub : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter soit :
 - sur limite,
 - au-delà de 3 mètres.

Article 8 – Ub : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Ub : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Ub : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La hauteur maximale des constructions nécessaires à la coopérative agricole est fixée à 15 mètres hors tout.
- La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 10 mètres hors tout.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres hors tout.

Article 11 – Ub : aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les nouvelles constructions ou l'éventuel changement d'aspect ou au changement de destination des constructions existantes doivent s'inspirer des formes d'habitat local,

notamment par leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. Les pastiches d'architectures non locales sont interdits.

- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment principal et le caractère paysager du site.
- Les installations doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations avoisinantes.
- Sur limite d'emprise publique, les clôtures doivent respecter la composition suivante :
 - Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire voie. La hauteur maximale de l'ensemble ne pourra dépasser 1,80 mètre. Il peut être doublé d'un complément végétal.
 - Grille ou grillage d'une hauteur maximale d'1,80 mètre.
- Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune sur la totalité du linéaire de la clôture.
- Les portails doivent s'harmoniser avec la clôture dont ils dépendent.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de terre cuite ou d'ardoises. Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les pentes générales de toitures doivent être comprises entre 35° et 45°.
- Seuls les châssis de toit, les lucarnes à 2 pans et les capucines sont autorisés.

Pour les constructions annexes et garages :

- La couleur de toiture doit être semblable à celle de la construction principale.
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées à la construction principale.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas la pente de toiture minimale ne s'applique pas à ces couvertures, elles devront toutefois être invisibles de l'espace public.

Façades

- L'aspect des matériaux ne s'inscrivant pas dans la tradition locale (de la pierre, des enduits ou de la brique) n'est pas autorisé lorsque ces matériaux donnent sur l'emprise publique. Les couleurs utilisées doivent respecter celles préconisées au sein de la palette de la commune disponible en mairie.

Article 12 – Ub : stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées. Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 90 mètres² : 2 places minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 90 mètres² : 3 places minimum

A défaut d'information sur le nombre de logement, il est exigé 2 places minimum par tranche de 50 mètres².

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé que plus de 50% des places soient accessibles depuis l'emprise publique et non-closes.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – Ub : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Au moins 85% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales (hors stationnement et hors circulation).
- Les surfaces non affectées aux constructions, aux installations et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² de terrain non bâti.
- Lorsqu'une haie est plantée, elle doit être composée d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues.

Article 14 – Ub : coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

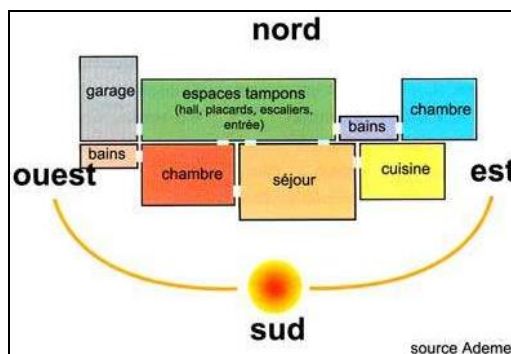
Article 15 – Ub : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Généralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Règles :

- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il peut être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



Article 16 – Ub : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc

Pour rappel :

Uc : il correspond à un secteur d'urbanisation bien précis, le lotissement du Mont Houillon. Cette distinction vise la conservation des caractéristiques particulières d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Article 1 – Uc : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les habitations légères de loisirs.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les terrains de camping et caravanage.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage d'industrie.
- Les constructions et installations à usage agricole ou forestier.

Article 2 – Uc : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Non réglementé.

Article 3 – Uc : accès et voiries

Accès

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

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

Article 4 – Uc : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eau à usage non domestique

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives en vigueur.

Eaux usées

- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (25m² minimum pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de la parcelle. Chaque nouveau permis de construire sera accompagné d'une étude de sol permettant de quantifier les capacités

d'infiltration des sols. Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible, l'étude devra préconiser un système de stockage temporaire sur le terrain concerné (volume défini selon une pluie de référence décennale) avec un débit de fuite réglementaire vers le réseau communal que pourra fixer la commune avec la DDT. De façon usuelle, il est retenu 1 litre par seconde.

- Les eaux pluviales pourront être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés à partir du point de distribution.

Article 5 – Uc : caractéristiques des terrains.

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Uc : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction ou installation à usage d'habitat (hors annexe) doit être situé entre 3 et 10 mètres.
- Le point le plus proche d'une annexe à usage d'habitat doit être situé au-delà de 3 mètres.
- Toute autre construction ou installation doit être située à une distance comprise entre 3 et 20 mètres.
- Dans tous les cas, toute construction nouvelle ou installation doit être située à une distance minimale de 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite ou à une distance minimale de 5 mètres.

Article 7 – Uc : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter au moins sur une limite séparative.

Article 8 – Uc : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Uc : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Uc : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres hors tout.

Article 11 – Uc : aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les nouvelles constructions ou l'éventuel changement d'aspect du au changement de destination des constructions existantes doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment par leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. Les pastiches d'architectures non locales sont interdits.
- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment principal et le caractère paysager du site.
- Les installations doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations avoisinantes.
- Sur limite d'emprise publique, les clôtures doivent respecter la composition suivante :
 - Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire voie. La hauteur maximale de l'ensemble ne pourra dépasser 1,80 mètre. Il peut être doublé d'un complément végétal.
 - Grille ou grillage d'une hauteur maximale d'1,80 mètre.
- Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune sur la totalité du linéaire de la clôture.
- Les portails doivent s'harmoniser avec la clôture dont ils dépendent.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de terre cuite ou d'ardoises. Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les pentes générales de toitures doivent être comprises entre 35° et 45°.

Pour les constructions annexes et garages :

- La couleur de toiture doit être semblable à celle de la construction principale.
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées à la construction principale.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas la pente de toiture minimale ne s'applique pas à ces couvertures, elles devront toutefois être invisibles de l'espace public.

Façades

- L'aspect des matériaux ne s'inscrivant pas dans la tradition locale (de la pierre, des enduits ou de la brique) n'est pas autorisé lorsque ces matériaux donnent sur l'emprise publique. Les couleurs utilisées doivent respecter celles préconisées au sein de la palette de la commune disponible en mairie.

Article 12 – Uc : stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées. Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 90 mètres² : 2 places minimum

- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 90 mètres² : 3 places minimum

A défaut d'information sur le nombre de logement, il est exigé 2 places minimum par tranche de 50 mètres².

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé que plus de 50% des places soient accessibles depuis l'emprise publique et non-closes.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – Uc : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Au moins 85% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales (hors stationnement et hors circulation).
- Les surfaces non affectées aux constructions, aux installations et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² de terrain non bâti.
- Lorsqu'une haie est plantée, elle doit être composée d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues.

Article 14 – Uc : coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Uc : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Généralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Article 16 – Uc : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Pour rappel :

Ue : il correspond aux zones d'équipements d'intérêt collectif liés aux activités de sports et de loisirs.

Risques :

- Le secteur UE est concerné par une problématique cavité/carrière (aménagement à réaliser ou prescriptions spéciales), il convient de se référer à l'étude annexée au PLU.
-

Article 1 – Ue : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
 - Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
 - L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les habitations légères de loisirs.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les terrains de camping et caravanage.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les constructions et installations à usage d'industrie.
 - Les constructions et installations à usage agricole ou forestier.
 - Les constructions et installations à usage d'artisanat.
 - Les constructions et installations à usage hôtelier.
 - Les constructions et installations à usage de commerce.
-

Article 2 – Ue : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et les installations à usage d'habitation à la **triple condition** :
 - d'être considéré comme un logement de gardiennage dans la limite d'un logement par activité,
 - d'être intégré dans le volume principal de l'activité si aucun risque n'est avéré pour les habitants. En cas de risque avéré, le logement doit respecter une marge d'isolement ne pouvant excéder 30 mètres et dépasser 100 m² d'emprise au sol,
 - de ne pas dépasser 1/3 de la surface totale du projet.

Article 3 – Ue : accès et voiries

Accès

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

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

Article 4 – Ue : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eau à usage non domestique

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives en vigueur.

Eaux usées

- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (25m² minimum pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de la parcelle. Chaque nouveau permis de construire sera accompagné d'une étude de sol permettant de quantifier les capacités d'infiltration des sols. Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible, l'étude devra préconiser un système de stockage temporaire sur le terrain concerné (volume défini selon une pluie de référence décennale) avec un débit de fuite réglementaire vers le réseau communal que pourra fixer la commune avec la DDT. De façon usuelle, il est retenu 1 litre par seconde.
- Les eaux pluviales pourront être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés à partir du point de distribution.

Article 5 – Ue : caractéristiques des terrains.

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ue : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé au-delà de 3 mètres.
- Dans tous les cas, toute construction nouvelle ou installation doit être située à une distance minimale de 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite ou à une distance minimale de 3 mètres.

Article 7 – Ue : implantation des constructions par rapport aux limites séparativesGénéralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter soit :
 - sur limite,
 - au-delà de 3 mètres.

Article 8 – Ue : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Ue : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Ue : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres hors tout.

Article 11 – Ue : aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les nouvelles constructions ou l'éventuel changement d'aspect du au changement de destination des constructions existantes doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment par leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. Les pastiches d'architectures non locales sont interdits.
- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment principal et le caractère paysager du site.
- Les installations doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec le bâtiment principal.
- Sur limite d'emprise publique, les clôtures ne pourront dépasser 1,80 mètre. Elles peuvent être doublées d'un complément végétal.
- Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune sur la totalité du linéaire de la clôture.
- Les portails doivent s'harmoniser avec la clôture dont ils dépendent.

Article 12 – Ue : stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées. Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

En plus des obligations exprimées ci-après, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être compatible avec l'annexe 1 du présent règlement.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement : 2 places minimum

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations à destination de bureaux engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – Ue : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Au moins 85% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales (hors stationnement et hors circulation).
- Les surfaces non affectées aux constructions, aux installations et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² de terrain non bâti.
- Lorsqu'une haie est plantée, elle doit être composée d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues.

Article 14 – Ue : coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ue : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Généralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Article 16 – Ue : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

Chapitre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uj

Pour rappel :

Uj : le secteur a une vocation urbaine de transition entre la zone bâtie et les jardins ou les espaces non bâtis en arrière de parcelles.

Risques :

- Le secteur UJ est concerné par une problématique hydraulique (aménagement à réaliser ou prescription spéciale), il convient de se référer à l'étude annexée au PLU.
-

Article 1 – Uj : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
 - L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les habitations légères de loisirs.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les terrains de camping et caravanage.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les constructions et installations à usage d'entrepôt.
 - Les constructions et installations à usage d'industrie.
 - Les constructions et installations à usage de commerce.
 - Les constructions et installations à usage hôtelier.
 - Les constructions et installations à usage d'artisanat.
 - Les constructions et installations à usage de bureaux.
 - Les constructions et installations à usage agricole ou forestier.
-

Article 2 – Uj : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à usage d'habitation à la **triple condition** :
 - d'être considérées comme des annexes à l'habitation,
 - qu'elles soient liées à une habitation principale présente sur la même unité foncière,
 - d'être limitées à deux nouvelles annexes à partir de la date d'approbation du PLU.

Article 3 – Uj : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – Uj : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eau à usage non domestique

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives en vigueur.

Eaux usées

- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (25m² minimum pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de la parcelle. Chaque nouveau permis de construire sera accompagné d'une étude de sol permettant de quantifier les capacités d'infiltration des sols. Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible, l'étude devra préconiser un système de stockage temporaire sur le terrain concerné (volume défini selon une pluie de référence décennale) avec un débit de fuite réglementaire vers le réseau communal que pourra fixer la commune avec la DDT De façon usuelle, il est retenu 1 litre par seconde.
- Les eaux pluviales pourront être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés à partir du point de distribution.

Article 5 – Uj : caractéristiques des terrains.

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Uj : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé au-delà de 5 mètres.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite ou à une distance minimale de 3 mètres.

Article 7 – Uj : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter soit :
 - sur limite,
 - au-delà de 3 mètres.

Article 8 – Uj : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Uj : emprise au sol

- Les constructions sont limitées à 30 m².

Article 10 – Uj : hauteur des constructionsGénéralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règles :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres hors tout.

Article 11 – Uj : aspect extérieurGénéralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment principal présent sur la même unité foncière et le caractère paysager du site.
- Les installations doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations avoisinantes.
- Sur limite d'emprise publique, les clôtures doivent respecter la composition suivante :
 - Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire voie. La hauteur maximale de l'ensemble ne pourra dépasser 1,80 mètre. Il peut être doublé d'un complément végétal.
 - Grille ou grillage d'une hauteur maximale d'1,80 mètre.
- Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune sur la totalité du linéaire de la clôture.
- Les portails doivent s'harmoniser avec la clôture dont ils dépendent.

Toitures

- La couleur de toiture doit être semblable à celle de la construction principale.

Façades

- L'aspect des matériaux ne s'inscrivant pas dans la tradition locale (de la pierre, des enduits ou de la brique) n'est pas autorisé lorsque ces matériaux donnent sur l'emprise publique. Les couleurs utilisées doivent respecter celles préconisées au sein de la palette de la commune disponible en mairie.

Article 12 – Uj : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – Uj : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Au moins 95% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales (hors stationnement et hors circulation).
- Lorsqu'une haie est plantée, elle doit être composée d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues.

Article 14 – Uj : coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Uj : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Généralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Article 16 – Uj : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

Chapitre 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ut

Pour rappel :

Ut : le secteur a une vocation urbaine dédiée à l'accueil d'hébergement touristique.

Risques :

- Le secteur UT est concerné par une problématique cavité/carrière (aménagement à réaliser ou prescriptions spéciales), il convient de se référer à l'étude annexée au PLU.
-

Article 1 – Ut : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage d'industrie.
- Les constructions et installations à usage d'artisanat.
- Les constructions et installations à usage agricole ou forestier.

Article 2 – Ut : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et les installations à usage d'habitation à la triple condition :
 - d'être considéré comme un logement de gardiennage dans la limite d'un logement par activité,
 - d'être intégré dans le volume principal de l'activité si aucun risque n'est avéré pour les habitants. En cas de risque avéré, le logement doit respecter une marge d'isolement ne pouvant excéder 30 mètres et dépasser 100 m² d'emprise au sol,
-

- de ne pas dépasser 1/3 de la surface totale du projet.
- Les installations en plein air à usage de loisirs **à condition** d'être en lien avec le tourisme et d'être bien insérées dans le site.
- Les constructions et installations à usage hôtelier, de bureaux et de commerce **à condition** d'être compatibles avec le caractère de la zone et d'être bien insérées dans le site.

Article 3 – Ut : accès et voiries

Accès

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

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

Article 4 – Ut : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eau à usage non domestique

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives en vigueur.

Eaux usées

- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (25m² minimum pour les habitations) située en aval

hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de la parcelle. Chaque nouveau permis de construire sera accompagné d'une étude de sol permettant de quantifier les capacités d'infiltration des sols. Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible, l'étude devra préconiser un système de stockage temporaire sur le terrain concerné (volume défini selon une pluie de référence décennale) avec un débit de fuite réglementaire vers le réseau communal que pourra fixer la commune avec la DDT De façon usuelle, il est retenu 1 litre par seconde.
- Les eaux pluviales pourront être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés à partir du point de distribution.

Article 5 – Ut : caractéristiques des terrains.

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ut : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé au-delà de 3 mètres.
- Dans tous les cas, toute construction nouvelle ou installation doit être située à une distance minimale de 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite ou à une distance minimale de 3 mètres.

Article 7 – Ut : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter soit :
 - sur limite,
 - au-delà de 3 mètres.

Article 8 – Ut : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Ut : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Ut : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres hors tout.

Article 11 – Ut : aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les nouvelles constructions ou l'éventuel changement d'aspect du au changement de destination des constructions existantes doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment par leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. Les pastiches d'architectures non locales sont interdits.
- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment principal et le caractère paysager du site.
- Les installations doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations avoisinantes.
- Sur limite d'emprise publique, les clôtures doivent respecter la composition suivante :
 - Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire voie. La hauteur maximale de l'ensemble ne pourra dépasser 1,80 mètre. Il peut être doublé d'un complément végétal.
 - Grille ou grillage d'une hauteur maximale d'1,80 mètre.
- Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune sur la totalité du linéaire de la clôture.

- Les portails doivent s'harmoniser avec la clôture dont ils dépendent.

Toitures

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de terre cuite ou d'ardoises. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions annexes et garages :

- La couleur de toiture doit être semblable à celle de la construction principale.
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées à la construction principale.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines.

Façades

- L'aspect des matériaux ne s'inscrivant pas dans la tradition locale (de la pierre, des enduits ou de la brique) n'est pas autorisé lorsque ces matériaux donnent sur l'emprise publique. Les couleurs utilisées doivent respecter celles préconisées au sein de la palette de la commune disponible en mairie.

Article 12 – Ut : stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées. Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

En plus des obligations exprimées ci-après, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être compatible avec l'annexe 1 du présent règlement.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement : 2 places minimum

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations à destination de bureaux engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – Ut : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Au moins 85% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales (hors stationnement et hors circulation).
- Les surfaces non affectées aux constructions, aux installations et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 100 m² de terrain non bâti.
- Lorsqu'une haie est plantée, elle doit être composée d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues.

Article 14 – Ut : coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ut : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Généralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Article 16 – Ut : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

Chapitre 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ux

Pour rappel :

Ux : il s'agit d'une zone urbaine dédiée aux activités économiques.

Article 1 – Ux : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les habitations légères de loisirs.
 - Les résidences mobiles d'habitat.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les terrains de camping et caravanage.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions et installations à usage agricole ou forestier.

Article 2 – Ux : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et les installations à usage d'habitation **à la triple condition** :
 - d'être considéré comme un logement de gardiennage dans la limite d'un logement par activité,
 - que la présence d'un gardien sur le site d'activité soit jugé nécessaire pour assurer la surveillance et le fonctionnement des activités,
 - d'être intégré dans le volume principal de l'activité,
 - de ne pas dépasser 1/3 de la surface totale du projet.
-

Article 3 – Ux : accès et voiries

Accès

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

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

Règles :

- Les voies nouvelles ne peuvent être inférieures à 8 mètres de large.

Article 4 – Ux : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eau à usage non domestique

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives en vigueur.

Eaux usées

- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (25m² minimum pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de la parcelle. Chaque nouveau permis de construire sera accompagné d'une étude de sol permettant de quantifier les capacités d'infiltration des sols. Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible, l'étude devra préconiser un système de stockage temporaire sur le terrain concerné (volume défini selon une pluie de référence décennale) avec un débit de fuite réglementaire vers le réseau communal que pourra fixer la commune avec la DDT De façon usuelle, il est retenu 1 litre par seconde.
- Les eaux pluviales pourront être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés à partir du point de distribution.

Article 5 – Ux : caractéristiques des terrains.

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ux : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé au-delà de 5 mètres.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui doivent être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations peut se faire sur limite d'emprise ou à une distance minimale de 5 mètres,
- aux abords de la RD 936 où le recul minimum des constructions ou installations doit être de 10 mètres minimum.

Article 7 – Ux : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter soit :
 - sur limite,
 - au-delà de 3 mètres.

Article 8 – Ux : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Ux : emprise au sol

- Les constructions à usage d'habitat sont limitées à 100 m² lorsqu'elles sont isolées du bâtiment principal (*cf. article 2 du présent chapitre*).
- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 75% de la surface de la parcelle d'accueil.

Article 10 – Ux : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors tout.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres hors tout.
- Les besoins techniques ou fonctionnels des activités (silos, réservoirs, cheminées, installations techniques nécessaires à l'activité au sommet des constructions...) ne rentrent pas dans le calcul des hauteurs.

Article 11 – Ux : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les clôtures, toitures et façades avant de la construction principale doivent être de conception simple et le cas échéant s'harmoniser avec les constructions principales présentes sur la parcelle d'accueil, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions à usage d'habitations et les installations avoisinantes.
- Seuls les talus partiels ou ceux rétablissant la pente naturelle sont autorisés.
- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les installations doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- En cas de réfection, extension ou adaptation de la construction principale, celle-ci devra se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Clôtures

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toitures

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les toitures "terrasse" pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos...

Article 12 – Ux : stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées. Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – Ux : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Au moins 70% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales (hors stationnement et hors circulation).
- Les surfaces non affectées aux constructions, aux installations et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² de terrain non bâti.
- Lorsqu'une haie est plantée, elle doit être composée d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues.

Article 14 – Ux : coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ux : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**Généralités :**

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Article 16 – Ux : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

Chapitre 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uy

Pour rappel :

Uy : il s'agit du secteur de la zone urbaine concernée par la coopérative agricole.

Article 1 – Uy : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les habitations légères de loisirs.
 - Les résidences mobiles d'habitat.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les terrains de camping et caravanage.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Article 2 – Uy : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et les installations à usage d'habitation **à la triple condition** :
 - d'être considéré comme un logement de gardiennage dans la limite d'un logement par activité,
 - d'être intégré dans le volume principal de l'activité si aucun risque n'est avéré pour les habitants. En cas de risque avéré, le logement doit respecter une marge d'isolement ne pouvant excéder 30 mètres et dépasser 100 m² d'emprise au sol,
 - de ne pas dépasser 1/3 de la surface totale du projet.

- Les autres constructions et installations à **condition** d'être en lien avec l'activité de coopérative agricole présente sur le site.

Article 3 – Uy : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – Uy : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eau à usage non domestique

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives en vigueur.

Eaux usées

- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (25m² minimum pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de la parcelle. Chaque nouveau permis de construire sera accompagné d'une étude de sol permettant de quantifier les capacités d'infiltration des sols. Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible, l'étude devra préconiser un système de stockage temporaire sur le terrain concerné (volume défini selon une pluie de référence décennale) avec un débit de fuite réglementaire vers le réseau communal que pourra fixer la commune avec la DDT De façon usuelle, il est retenu 1 litre par seconde.
- Les eaux pluviales pourront être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés à partir du point de distribution.

Article 5 – Uy : caractéristiques des terrains.

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Uy : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Le point le proche de toute construction ou installation doit être situé au-delà de 5 mètres.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui doivent être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre,

Article 7 – Uy : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter soit :
 - sur limite,
 - au-delà de 3 mètres.

Article 8 – Uy : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Uy : emprise au sol

- Les constructions à usage d'habitat sont limitées à 100 m² lorsqu'elles sont isolées du bâtiment principal (cf. article 2 du présent chapitre).
- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle d'accueil.

Article 10 – Uy : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors tout.
- Les besoins techniques ou fonctionnels des activités (silos, réservoirs, cheminées, installations techniques nécessaires à l'activité au sommet des constructions...) ne rentrent pas dans le calcul des hauteurs.

Article 11 – Uy : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

Clôtures

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Article 12 – Uy : stationnement

Non réglementé.

Article 13 – Uy : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non réglementé.

Article 14 – Uy : coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Uy : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Uy : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III : LES ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. 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.

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. »

Elles sont divisibles en 2 secteurs :

- **IAU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. Il s'agit de secteurs où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.
- **IIAU** : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme. Il s'agit de secteurs naturels non pourvus des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour leurs urbanisation, mais destinés à être urbanisés dans le futur.

Définition des différents secteurs de la zone AU :

1AUh : l'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

2AUh : ils sont inconstructibles en l'état et ne pourront être urbanisés qu'après modification du PLU. L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

1AUe : ce secteur est destiné à accueillir les équipements sportifs et de loisirs.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 1AUh ET 1AUe

Pour rappel :

1AUh : l'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

1AUe : ce secteur est destiné à accueillir les équipements sportifs et de loisirs.

Risques :

- Le secteur 1AUh est concerné par une problématique hydraulique (aménagement à réaliser ou prescription spéciale), il convient de se référer à l'étude annexée au PLU.
 - Le secteur 1AUe est concerné par une problématique cavité/carrière (aménagement à réaliser ou prescriptions spéciales), il convient de se référer à l'étude annexée au PLU.
-

Article 1 – 1AU : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
 - Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
 - L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les habitations légères de loisirs.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les terrains de camping et caravanage.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les constructions et installations à usage d'industrie.
-

- Les constructions et installations à usage agricole ou forestier.

Dispositions particulières au secteur 1AUh

- Les constructions et installations à usage d'entrepôt.

Dispositions particulières au secteur 1AUe

- Les constructions et installations à usage d'artisanat.
- Les constructions et installations à usage hôtelier.
- Les constructions et installations à usage de commerce.

Article 2 – 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs

- Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises **à condition** d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions et les installations à usage d'habitation à la triple condition :
 - d'être considéré comme un logement de gardiennage dans la limite d'un logement par activité,
 - d'être intégré dans le volume principal de l'activité si aucun risque n'est avéré pour les habitants. En cas de risque avéré, le logement doit respecter une marge d'isolement ne pouvant excéder 30 mètres et dépasser 100 m² d'emprise au sol,
 - de ne pas dépasser 1/3 de la surface totale du projet.

Dispositions particulières au secteur 1AUe

- Les constructions et les installations à usage d'habitation **à la triple condition** :
 - d'être considéré comme un logement de gardiennage dans la limite d'un logement par activité,
 - d'être intégré dans le volume principal de l'activité si aucun risque n'est avéré pour les habitants. En cas de risque avéré, le logement doit respecter une marge d'isolement ne pouvant excéder 30 mètres et dépasser 100 m² d'emprise au sol,
 - de ne pas dépasser 1/3 de la surface totale du projet.

Article 3 – 1AU : accès et voiries

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs

Accès

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Pour le secteur 1AUh « Fontenille » repéré dans les OAP, aucun accès ne sera possible sur la RD 25.

Voirie

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

Règles :

- Les voies nouvelles en impasse :
 - doivent à minima se terminer par une voie piétonne connectée au maillage des voies piétonnes des zones urbaines existantes (sauf disposition contraire au sein des orientations particulières d'aménagement),
 - ne peuvent desservir plus de 4 logements.

Article 4 – 1AU : desserte par les réseaux

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eau à usage non domestique

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives en vigueur.

Eaux usées

- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (25m² minimum pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les eaux pluviales pourront être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés à partir du point de distribution.

Article 5 – 1AU : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Le point le plus proche de toute construction ou installation à usage d'habitat (hors annexe) doit être situé entre 5 et 10 mètres.
- Le point le plus proche d'une annexe à usage d'habitat doit être situé au-delà de 5 mètres.
- Toute autre construction ou installation doit être située à une distance comprise entre 5 et 25 mètres.
- Dans tous les cas, toute construction nouvelle ou installation doit être située à une distance minimale de 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite ou à une distance minimale de 3 mètres.

Article 7 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter soit :
 - sur limite,
 - au-delà de 3 mètres.

Article 8 – 1AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – 1AU : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – 1AU : hauteur des constructions

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dispositions particulières au secteur 1AUh

Règles :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres hors tout.

Dispositions particulières au secteur 1AUe

Règles :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres hors tout.

Article 11 – 1AU : aspect extérieur

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les nouvelles constructions ou l'éventuel changement d'aspect du au changement de destination des constructions existantes doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment par leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. Les pastiches d'architectures non locales sont interdits.
- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment principal et le caractère paysager du site.
- Les installations doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.

Dispositions particulières au secteur 1AUh

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations avoisinantes.
- Sur limite d'emprise publique, les clôtures doivent respecter la composition suivante :
 - Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.70 mètre surmonté de grille à barreaux verticaux. La hauteur maximale de l'ensemble ne pourra dépasser 1,80 mètre. Il peut être doublé d'un complément végétal.
 - Haie vive pouvant être doublée de grillage simple torsion.

- Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Elles doivent respecter la composition suivante :
 - Haie vive pouvant être doublée de grillage simple torsion.
- Les clôtures sur limites séparatives comme sur limites d'emprises publiques ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune sur la totalité du linéaire de la clôture.
- Les portails doivent s'harmoniser avec la clôture dont ils dépendent.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de terre cuite ou d'ardoises. Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les pentes générales de toitures doivent être comprises entre 35° et 45°.
- Seuls les châssis de toit, les lucarnes à 2 pans et les capucines sont autorisés.

Pour les constructions annexes et garages :

- La couleur de toiture doit être semblable à celle de la construction principale.
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées à la construction principale.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas la pente de toiture minimale ne s'applique pas à ces couvertures, elles devront toutefois être invisibles de l'espace public.

Façades

- L'aspect des matériaux ne s'inscrivant pas dans la tradition locale (de la pierre, des enduits ou de la brique) n'est pas autorisé lorsque ces matériaux donnent sur l'emprise publique. Les couleurs utilisées doivent respecter celles préconisées au sein de la palette de la commune disponible en mairie.

Dispositions particulières au secteur 1AUe

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec le bâtiment principal.
- Sur limite d'emprise publique, les clôtures ne pourront dépasser 1,80 mètre. Elles peuvent être doublées d'un complément végétal.
- Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune sur la totalité du linéaire de la clôture.
- Les portails doivent s'harmoniser avec la clôture dont ils dépendent.

Article 12 – 1AU : stationnement

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées. Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 90 mètres² : 2 places minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 90 mètres² : 3 places minimum

A défaut d'information sur le nombre de logement, il est exigé 2 places minimum par tranche de 50 mètres².

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé que plus de 50% des places soient accessibles depuis l'emprise publique et non-closes.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – 1AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs

- Au moins 85% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales (hors stationnement et hors circulation).
- Les surfaces non affectées aux constructions, aux installations et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² de terrain non bâti.
- Lorsqu'une haie est plantée, elle doit être composée d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues.

Article 14 – 1AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – 1AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

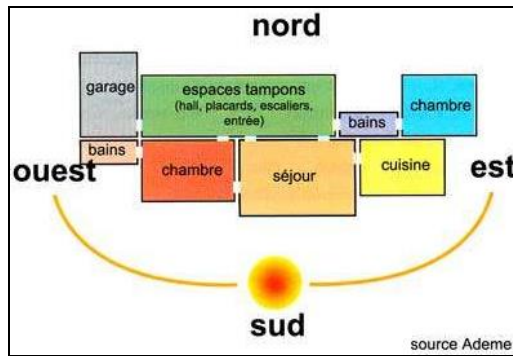
Dispositions générales à l'ensemble des secteurs

Généralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Règles :

- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il peut être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



Article 16 – 1AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

Dispositions particulières au secteur 1AUh

- La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création de voiries est obligatoire.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUh

Pour rappel :

2AUh : ils sont inconstructibles en l'état et ne pourront être urbanisés qu'après modification du PLU.

Risques :

- Le secteur 2AUh est concerné par une problématique hydraulique (aménagement à réaliser ou prescription spéciale), il convient de se référer à l'étude annexée au PLU.
-

Article 1 – 2AUh : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – 2AUh : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- Les aménagements à **condition** d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en matière de voirie et d'équipement.
- **A la triple condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 3 – 2AUh : accès et voiries

- Non réglementé.
-

Article 4 – 2AUh : desserte par les réseaux

- Non réglementé.

Article 5 – 2AUh : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – 2AUh : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent être implantées sur limite ou avec un recul minimum de 2 mètres.

Article 7 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter soit :
 - sur limite,
 - au-delà de 3 mètres.

Article 8 – 2AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- Non règlementé.

Article 9 – 2AU : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – 2AU : hauteur des constructions

- Non réglementé.

Article 11 – 2AU : aspect extérieur

- Non réglementé.

Article 12 – 2AU : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – 2AU : espaces libres et plantations

- Non réglementé.

Article 14 – 2AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – 2AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – 2AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : « *Les zones agricoles 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.* ».

La zone agricole dispose d'un secteur Ac lié aux périmètres de captage (immédiat et rapproché).

La zone agricole (ainsi que son secteur AC) ne permet pas des projets, aménagements ou constructions supplémentaires au regard des possibilités offertes au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Aucun STECAL n'est de fait présent en zone agricole.

La zone A correspond aux espaces ouverts, cultivés ou pâturés du territoire.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Pour rappel :

La zone A correspond aux espaces ouverts, cultivés ou pâturés du territoire.

Risques :

- La zone A est concernée par une problématique hydraulique (aménagement à réaliser ou prescription spéciale), il convient de se référer à l'étude annexée au PLU.
 - La zone A est concernée par une problématique cavité/carrière (aménagement à réaliser ou prescriptions spéciales), il convient de se référer à l'étude annexée au PLU.
-

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ac

2.1 Activité agricole

- Les constructions et installations **à condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole (y compris les logements de fonction dans la limite d'un logement par exploitation).
- L'édification et la transformation de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles **à condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole, **à condition** :
 - de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles,
 - d'être implantés à proximité immédiate de l'exploitation.

2.2 Bâtiment d'habitation

- Les extensions, adaptations et réfections des bâtiments d'habitation **à condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
-

- Les annexes des bâtiments d'habitations **à la double condition** d'être nécessaires à un bâtiment d'habitation présent sur l'unité foncière et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées **à condition également** que la densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0,2 jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800m².

2.3 Divers

- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage **à condition** de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **A la double condition** de ne pas être 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 constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public dont ceux concernant notamment l'activité ferroviaire,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.

Dispositions particulières au secteur Ac

- Les constructions et installations **à condition** d'être liées et nécessaires à la préservation des périmètres de captage.

Article 3 – A : accès et voiries

Accès

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

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

Article 4 – A : desserte par les réseaux

Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les perspectives de l'article R111-1 du code de l'urbanisme (nouvelle codification) soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de la création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puit privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Assainissement

- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimum pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Eaux pluviales

- L'infiltration sur la parcelle est obligatoire. Si cette obligation ne peut être remplie totalement ou partiellement, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Tout point d'une construction ou d'une installation doit être situé au-delà de 5 mètres.
- Dans tous les cas, les constructions et les installations doivent être implantées avec une marge de recul de 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de la construction principale et celui de l'annexe.

Règles :

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Le point le plus éloigné d'une annexe d'un bâtiment d'habitation ne peut être situé au-delà de 25 mètres de la construction principale.

Article 9 – A : emprise au sol

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- La surface d'une annexe d'un bâtiment d'habitation ne peut dépasser 30 m².
- La somme des surfaces des bâtiments d'habitation (annexes et extensions comprises) ne peut dépasser 200 m² (hors logement de fonction).

Article 10 – A : hauteur des constructionsGénéralités :

La hauteur des constructions et des installations est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions ou installations.

Règles :

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- La hauteur des constructions des bâtiments d'habitations est fixée à 6 mètres à l'acrotère ou à 8 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions annexes des bâtiments d'habitation est fixée à 4 mètres hors tout.
- La hauteur des constructions à usage agricole est fixée à 15 mètres hors tout.
- La hauteur des installations est fixée à 4 mètres hors tout.
- Les besoins techniques ou fonctionnels des activités (silos, réservoirs, cheminées, installations techniques nécessaires à l'activité au sommet des constructions...) ne rentrent pas dans le calcul des hauteurs.

Article 11 – A : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

- Les équipements publics doivent respecter le seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les installations doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Pour les constructions à usage agricole :

- Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.
- La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause le bon fonctionnement des corridors écologiques.

Bâtiments d'exploitation :

- Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Pour les bâtiments d'habitation :

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat vernaculaire, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles présentent un intérêt environnemental.
- Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Les talus et déblais ne sont pas autorisés sauf si ces derniers luttent contre les ruissellements massifs en s'assurant qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs de la commune.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Clôtures végétales :

- La hauteur des clôtures végétales ne peut excéder 1,80 mètre sur limite d'emprise publique et 2 mètres sur limites séparatives.

Clôtures non végétales :

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre sur limite d'emprise publique. Elles doivent être composées d'un mur bahut ne pouvant excéder 0,60 mètre et d'un dispositif à clairevoie.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres sur limite séparative.

Article 12 – A : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – A : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige (1 arbre pour 20 m² de surface de plancher entamée), ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – A : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – A : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE V : LA ZONE NATURELLE N

Comme indiqué à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme : « 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. »

La zone naturelle est divisée en 3 catégories :

- La zone N correspond principalement aux espaces boisés du territoire.
- Le secteur Nzh correspond aux zones humides principalement situées le long de l'Ourcq à la constructibilité limitée.
- Le secteur Nc correspond à un ancien site de carrière, aucune construction n'y est autorisée.

La zone naturelle et ses secteurs NZH et NC ne permettent pas des projets, aménagements ou constructions supplémentaires au regard des possibilités offertes au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Aucun STECAL n'est de fait présent en zone agricole.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N (HORS SECTEURS Nc et Nzh).

Pour rappel :

La zone N correspond principalement aux espaces boisés du territoire.

Risques :

- La zone N est concernée par une problématique cavité/carrière (aménagement à réaliser ou prescriptions spéciales), il convient de se référer à l'étude annexée au PLU.
-

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Activité forestière

- Les constructions et installations **à condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière.
- L'édification et la transformation de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources forestières **à condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.

2.2 Bâtiment d'habitation

- Les extensions, adaptations et réfections des bâtiments d'habitation **à condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des bâtiments d'habitations **à la double condition** d'être nécessaires à un bâtiment d'habitation présent sur l'unité foncière et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées **à condition également** que la densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0,2 jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800m².

2.3 Divers

- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage **à condition** de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
-

- **A la double condition** de ne pas être 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 constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public dont ceux concernant notamment l'activité ferroviaire,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.

Article 3 – N : accès et voiries

Accès

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

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

Article 4 – N : desserte par les réseaux

Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les perspectives de l'article R111-1 du code de l'urbanisme (nouvelle codification) soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de la création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puit privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Assainissement

- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimum pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Eaux pluviales

- L'infiltration sur la parcelle est obligatoire. Si cette obligation ne peut être remplie totalement ou partiellement, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute nouvelle construction ou installations doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Tout point d'une construction ou d'une installation doit être situé au-delà de 5 mètres.

Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions et des installations par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de la construction principale et celui de l'annexe.

Règles :

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Le point le plus éloigné d'une annexe d'un bâtiment d'habitation ne peut être situé au-delà de 25 mètres de la construction principale.

Article 9 – N : emprise au sol

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- La surface d'une annexe d'un bâtiment d'habitation ne peut dépasser 30 m².
- La somme des surfaces des bâtiments d'habitation (annexes et extensions comprises) ne peut dépasser 200 m² (hors logement de fonction).

Article 10 – N : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions et des installations est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions ou installations.

Règles :

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- La hauteur des constructions des bâtiments d'habitations est fixée à 6 mètres à l'acrotère ou à 8 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions annexes des bâtiments d'habitation est fixée à 4 mètres hors tout.
- La hauteur des constructions à usage agricole est fixée à 8 mètres hors tout.
- La hauteur des installations est fixée à 4 mètres hors tout.

Article 11 – N : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Article 12 – N : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tous les 150m² d'espace non construit et entretenu.

Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – N : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – N : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEUR Nzh et NC

Pour rappel :

Le secteur NZH correspond aux zones humides principalement situées le long de l'Ourcq.
Le secteur Nc correspond à un ancien site de carrière, aucune construction n'y est autorisée.

Risques :

- Le secteur Nzh est concerné par une problématique hydraulique (aménagement à réaliser ou prescription spéciale), il convient de se référer à l'étude annexée au PLU.
 - Le secteur Nc est concerné par une problématique cavité/carrière (aménagement à réaliser ou prescriptions spéciales), il convient de se référer à l'étude annexée au PLU.
-

Article 1 – Nc et Nzh : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – Nc et Nzh : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions particulières au secteur Nc

- Non règlementé.

Dispositions particulières au secteur Nzh

2.1 Bâtiment d'habitation

- Les extensions, adaptations et réfections des bâtiments d'habitation à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Les annexes des bâtiments d'habitations à **la double condition** d'être nécessaires à un bâtiment d'habitation présent sur l'unité foncière et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées à **condition également** que la densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0,2 jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800m².
-

2.2 Divers

- Les aménagements à **condition** d'être liés à l'exploitation de la voie d'eau.
- Les installations à **condition** d'être liées à la mise en valeur des milieux et du tourisme et de ne pas remettre en cause la qualité paysagère du site.

Article 3 – Nc et Nzh : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – Nc et Nzh : desserte par les réseaux

- Non réglementé.

Article 5 – Nc et Nzh : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Nc et Nzh : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute nouvelle construction ou installations doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Tout point d'une construction ou d'une installation doit être situé au-delà de 5 mètres.

Article 7 – Nc et Nzh : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions et des installations par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 8 – Nc et Nzh : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions particulières au secteur Nzh

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de la construction principale et celui de l'annexe.

Règles :

- Le point le plus éloigné d'une annexe d'un bâtiment d'habitation ne peut être situé au-delà de 15 mètres de la construction principale.

Article 9 – Nc et Nzh : emprise au sol

Dispositions particulières au secteur Nzh

- La surface d'une annexe d'un bâtiment d'habitation ne peut dépasser 20 m².
- La somme des surfaces des bâtiments d'habitation (annexes et extensions comprises) ne peut dépasser 150 m² (hors logement de fonction).

Article 10 – Nc et Nzh : hauteur des constructions

Dispositions particulières au secteur Nzh

Généralités :

La hauteur des constructions et des installations est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions ou installations.

Règles :

- La hauteur des constructions des bâtiments d'habitations est fixée à 6 mètres à l'acrotère ou à 8 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions annexes des bâtiments d'habitation est fixée à 4 mètres hors tout.

Article 11 – Nc et Nzh : aspect extérieur

Dispositions particulières au secteur Nzh

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Article 12 – Nc et Nzh : stationnement

Dispositions particulières au secteur Nzh

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – Nc et Nzh : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Dispositions particulières au secteur Nzh

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tous les 150m² d'espace non construit et entretenu.

Article 14 – Nc et Nzh : coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Nc et Nzh : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Nc et Nzh : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.



www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPPE TOPOS INGENIERE