

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé
à la délibération

En date du 09 mars 2026

Approuvant la révision du
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Julienne', is written over the official seal of the Municipality of Domvallier.

Prescription de révision du PLU : 24 Juillet 2023
Approbation du PLU : 16 Décembre 2013

Dossier du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
30 Bis, rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com





SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	1
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	1
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	1
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU	6
ARTICLE 5 - DEFINITIONS	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	8
CHAPITRE I : ZONE U.....	8
CHAPITRE III : ZONE UY.....	15
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	21
ZONE 1AU.....	21
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	27
ZONE A.....	27
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	34
ZONE N.....	34
TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER.....	39
TITRE VII - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ARTICLES L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.....	40

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

Article R.111-1 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature 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 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme :

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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

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.

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

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

A) Les Servitudes d'Utilité Publique

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L.151-43. Conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan ou publiées sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L.133-1 peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L.151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme. Ainsi, l'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable à l'exception de l'édification d'une clôture située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R.111-31 du code de l'urbanisme

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

D.1. Camping

Le camping est règlementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

D.2. Parcs résidentiels de loisirs

Les Parcs résidentiels de loisirs sont règlementés par l'article R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R.111-37 et R.111-38 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

D.4. Les résidences mobiles de loisirs

La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R.111-41 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme.

D.5. Caravanes

La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

F) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L.313-4 ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L.111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

G) Réseaux et canalisations

En application des dispositions du décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (chapitre V du livre V (partie réglementaire) du Code de l'Environnement), et depuis le 1er juillet 2012, toute collectivité territoriale, maître d'ouvrage, maître d'œuvre, exploitant de réseaux, entreprise du bâtiment ou de travaux publics, agriculteur, particulier ou autre envisageant de réaliser des travaux a l'obligation de les déclarer par consultation préalable du guichet unique à l'adresse internet suivante ou par l'intermédiaire de prestataires d'aide à la déclaration : <http://www.reseaux-et-canalizations.ineris.fr>

H) Espaces forestiers

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des forêts, relevant ou non du régime forestier.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article R.151-17 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et règlementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en trois zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) :

- zones urbaines « U » (Article R.151-18),
- zones à urbaniser « 1AU » (Article R.151-21 CU),
- zones agricoles « A » (Article R.151-22 et R.151-23),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R.151-24 et R.151-25).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définis par les articles R.151-9 à R.151-49.

3.1. - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

La zone U est une zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat sous forme traditionnelle et contemporaine ainsi que des activités économiques commerciales, artisanales et les équipements publics.

La zone comprend :

- un **secteur Ua** qui correspond à la zone urbaine ancienne,
- un **secteur Ub** qui correspond à la zone urbaine récente.

Elle peut accueillir également les commerces, services, activités non polluantes et les exploitations agricoles s'il s'agit d'une exploitation de bâtiments complémentaires à une exploitation existante.

La zone UY est une zone urbaine qui correspond aux terrains destinés à l'accueil d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone UYa est une zone urbaine qui correspond aux terrains destinés à l'accueil d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif et services publics différée au 1^{er} janvier 2031 et si la zone UY est construite à 80%.

3.2. - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

La zone 1AUYa est une zone à urbaniser qui correspond aux terrains destinés à l'accueil d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif et services publics différée au 1^{er} janvier 2031 et si la zone UYa est construite à 80 %.

La zone 1AUYb est une zone à urbaniser qui correspond aux terrains destinés à l'accueil d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif et services publics différée au 1^{er} janvier 2031 et si la zone 1AUYa est construite à 80 %.

3.3. - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un trait épais.

La zone A concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A. C'est une zone agricole non constructible.

Elle comprend un secteur Ac, constructible, dans lequel les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées.

3.4. - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

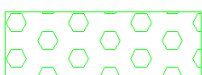
Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques et repérées par un indice commençant par la lettre N.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend un secteur Nf qui identifie des parcelles forestières soumises au régime forestier.

3.5. - ESPACES BOISES CLASSES



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

3.6. - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE ET ENVIRONNEMENTAUX A PROTEGER



L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage figurés au plan.



L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments environnementaux figurés au plan.

En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU

Article L.152-3 du code de l'urbanisme

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.

Article L.152-4 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L.152-5 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Il est convenu que :

- La **notion de construction** recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.
- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de destination sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
- Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
- Une **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.
- Une **annexe** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale ; ce n'est pas une pièce de vie. A titre d'exemple, ne peut être considérée comme une annexe, une terrasse dès lors qu'elle fait partie intégrante de la construction et ne constitue pas un bâtiment distinct.
- Une **forêt** est un territoire occupant une superficie d'au moins 50ares avec des arbres capables d'atteindre une hauteur supérieure à cinq mètres à maturité in situ, un couvert arboré de plus de 10% et une largeur moyenne d'au moins 20 mètres. Les momentanément déboisés ou en régénération sont classés comme forêt même si leur couvert est inférieur à 10% au moment de l'inventaire. Elle n'inclut pas les terrains dont l'utilisation du sol prédominante est agricole ou urbaine. Les peupleraies (taux de couvert libre relatif des peupliers cultivés supérieur à 75%) sont incluses dans la définition de la forêt. »

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I : ZONE U

La zone U est une zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat sous forme traditionnelle et contemporaine ainsi que des activités économiques commerciales, artisanales et les équipements publics.

La zone comprend :

- un **secteur Ua** qui correspond à la zone urbaine ancienne,
- un **secteur Ub** qui correspond à la zone urbaine récente.

Elle peut accueillir également les commerces, services, activités non polluantes et les exploitations agricoles s'il s'agit d'une exploitation de bâtiments complémentaires à une exploitation existante.

La zone U est concernée par l'aléa moyen et faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et autorisation sauf celles existantes.
- Les exploitations forestières.
- Les exploitations agricoles constructions sauf s'il s'agit de bâtiments complémentaires à une activité existante.
- Le commerce de gros et le cinéma.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et les lieux de culte.
- Les autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire sauf s'il s'agit de bâtiments complémentaires à une activité existante.
- L'aménagement de terrains de camping.
- Les ouvertures de carrières.
- Les habitations légères de loisirs et les mobil-home (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.
- Les aires de dépôt de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sol supérieurs à 0,80 m sont interdits, sauf impératifs naturels justifiés.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les bâtiments liés et nécessaire à une exploitation agricole s'il s'agit de compléter une exploitation existante.
- L'habitation.
- L'habitation sous la forme de résidence démontable constituant l'habitat permanent et si elle est correctement desservie par les réseaux et intégrée correctement dans son environnement.
- Les commerces et activités de service sauf cas visés à l'article I-1.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf cas visés à l'article I-1.
- Les affouillements et exhaussements des sols liées aux constructions autorisées dans la zone.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

- Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du sol naturel supportant la construction.

Dans l'ensemble de la zone :

- Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- La hauteur mesurée à l'égout des toitures des extensions et des constructions annexes détachées du bâtiment principal ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements publics d'infrastructure et les bâtiments publics ou assimilés.

Dans le secteur Ua uniquement :

- La hauteur maximum de la construction principale ne pourra pas excéder 9 mètres mesurés à l'égout des toitures.

Dans le secteur Ub uniquement :

- La hauteur maximum de la construction principale ne pourra pas excéder 6 mètres mesurés à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci de 10 mètres maximum.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Les constructions dont la hauteur est inférieure à 6 mètres à l'égout peuvent être implantée en limite séparative.
- Les constructions dont la hauteur est supérieure à 6 mètres à l'égout doivent être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.
- Toute construction ou extension devra respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau, sauf en cas de restauration d'une construction existante.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

II-2-a- Dispositions générales

- Le permis de construire ou l'autorisation de travaux peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans le cadre du développement durable, les matériaux dits « naturels » devront être prioritaires dans le choix d'une restauration ou d'une construction nouvelle.
- La construction s'adaptera au terrain naturel.
- Dans le cas de changement de destination en habitation d'un bâtiment d'activité ou autre présentant une qualité architecturale, les prescriptions citées dans les paragraphes suivants peuvent ne pas s'appliquer dans le but de préserver la structure et l'esprit du bâtiment existant tant en termes d'aspect de matériaux utilisés que de forme et gabarit.

- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...) sont interdits.
- Pour les constructions nouvelles : celles-ci devront s'inspirer des caractéristiques techniques et architecturales de l'existant (volumétrie, matériaux, pentes de toiture, proportions d'architectures, etc...).
- Pour les reconstructions en cas de sinistre : si le bâtiment ne peut être conservé, le nouveau bâtiment devra s'inspirer des volumétries et aspect d'origine ou requalifiés en architecture contemporaine de qualité.
- Les particularités architecturales (gare, kiosques, chapelles et agencement paysager) de ce secteur devront être préservées afin de conserver la valeur historique et environnementale des lieux.
- Dans le cadre de la création d'un accès ou d'un aménagement, la partie de jardin, verger ou haie à supprimer devra être replantée à surface et/ou linéaire équivalent

II-2-b- Toitures

- Les toitures doivent être à deux pans minimum. Les pentes seront d'environ 30° sauf pour les annexes et les abris de jardin. De plus, pour les annexes, les abris de jardin et les bâtiments publics, les toitures à pan unique et de pente inférieure à 30° pourront être acceptées.
- Dans le secteur Ua : Les couvertures seront de tons rouge vieilli à brun ou refaites à l'identique (dans le cas de couverture en ardoise ou en zinc par exemple), tout en respectant les matériaux naturels.
- Dans le secteur Ub : Les couvertures seront de tons rouge vieilli à brun ou refaites à l'identique (dans le cas de couverture en ardoise ou en zinc par exemple), tout en respectant les matériaux naturels. De plus, les tons anthracite et noirs sont admis ainsi que les toitures plates.
- Pour les bâtiments publics, les extensions et les annexes, les toitures à pan unique sont acceptées.
- Pour les extensions, les vérandas, ou les couvertures de piscines, les matériaux transparents ou translucides sont admis.
- Les châssis de toitures seront autorisés, ils devront être installés en harmonie avec l'ensemble des ouvertures de la façade, lorsque celles-ci existent.
- Les lucarnes et les chiens assis sont interdits uniquement en Ua.

II-2-c- Façades

- Les façades et les soubassements devront être traités harmonieusement.
- La couleur et l'aspect des enduits devront s'inspirer du bâti ancien se rapprochant de la couleur des matériaux naturels.

II-2-d- Ouvertures

- La teinte des volets devra s'harmoniser avec la façade.
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur les constructions nouvelles et le bâti traditionnel sont interdits sauf s'ils sont intégrés dans le style de la construction et que la meilleure intégration sur les bâtiments existants en volume et coloris soit assurée.
- Des ouvertures sous forme de fenêtres ou de baies vitrées vers les jardins seront autorisées.

II-2-e- Les clôtures

Rappel : L'édification des clôtures le long des emprises publiques est soumise à déclaration préalable.

- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,60 m. Cette hauteur est ramenée à 1m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures en bordure des emprises publiques pourront être constituées :
 - soit d'un grillage simple,
 - soit de haies vives doublées ou non de grillage reposant ou non sur un mur bahut de faible hauteur (0,80m au maximum).
 - soit d'un mur plein dont la hauteur en façade sur rue ne pourra dépasser 1 m. Ces murs pleins seront obligatoirement enduits ou crépis.

II-2-f- Clauses particulières

Sont autorisées :

- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés, desservant des locaux d'habitation ou leurs dépendances, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivant les prescriptions techniques en vigueur.
- Les antennes paraboliques et tout autre dispositif (climatisation, pompe à chaleur, ...) seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). Cette disposition s'applique également pour les appareillages divers qui sont visibles sur les murs des constructions (climatiseurs, ...).

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

- Tous les végétaux plantés devront être majoritairement d'essences mélangées.
- Les essences invasives sont interdites.
- 30 % de l'assiette du terrain ou du lot à construire doit être constitué d'espace libre végétalisé dont la moitié en pleine terre ou en matériaux ne faisant pas obstacle à l'infiltration directe des eaux de pluie par le sol.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

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

Dans le secteur Ub uniquement :

- Il est exigé pour les constructions à destination de logement : deux places de stationnement par logement sur la propriété, en plus du stationnement couvert s'il existe.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être réalisées en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante en évitant la création d'impasse.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse, sauf si elles sont conçues pour être rapidement raccordées à des voies existantes ou projetées.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.
- En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par des captages, des forages ou par des puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.
- La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

III-2-c- Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau). Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basses tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

CHAPITRE III : ZONE UY

La zone UY est une zone urbaine qui correspond aux terrains destinés à l'accueil d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone UYa est une zone urbaine qui correspond aux terrains destinés à l'accueil d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif et services publics différée au 1^{er} janvier 2031 et si la zone UY est construite à 80%.

Les zones UY et UYa peuvent être aménagées par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect des intentions de l'OAP.

Les zones UY et UYa sont concernées par l'aléa moyen et faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- L'exploitation forestière,
- L'hébergement,
- Au sein des commerces et activités de service : Le cinéma et les autres hébergements touristiques,
- Au sein des équipements d'intérêt collectif et services publics : les salles d'art et de spectacle et les lieux de culte,
- Au sein des autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire : les centre de congrès et d'exposition et cuisine dédiée à la vente en ligne.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (sauf visées à l'article I-1) en lien ou non avec l'aéronautique, l'agro-alimentaire, ... y compris les installations classées.
- Les commerces et activités de service (sauf visées à l'article I-1)
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf visées à l'article I-1). Cependant, pour le développement de dispositifs de production d'Energie renouvelable, ils ne seront admis que s'ils répondent aux conditions suivantes :
 - être liés à une activité existante dans la zone (sur toiture, espaces de stationnement), ou à des activités autorisés aux deux alinéas précédents,
 - être installés sur des terrains non desservis et/ou dont la surface ou la morphologie empêche toute construction visée aux deux alinéas précédents,
- Les constructions et installation nécessaire à une activité agricole sans création de siège d'exploitation ni de bâtiment d'élevage. Sont autorisés les bâtiments de stockage liés aux productions et de matériels. Sont également admis les constructions nécessaires aux activités agricoles ou qui y sont liés : réparation, vente de matériels, etc... ainsi que les activités de transformation et de commercialisation de produits issus de l'agriculture.

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que les dépendances, que si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des établissements, des commerces, ou services généraux de la zone. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activités.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur des constructions nouvelles, sera déterminée en fonction des contraintes liées à l'exploitation de l'aérodrome et de ses servitudes.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie principale conduisant à l'aérogare.
- Les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 m minimum de l'alignement des voies secondaires.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, de réhabilitation de la construction existante et pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.
- Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

- La distance entre deux bâtiments devra être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie...).

II-1-e - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

II-2-a - Dispositions générales

- En application de l'article R.111-21 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, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 couleurs vives ou le blanc (pour les façades et les clôtures uniquement) seront de préférence évités.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région ou éléments de construction étrangers à la région, ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- Les finitions des matériaux extérieurs seront de tons mats ; tout aspect brillant est interdit.
- Afin de permettre l'implantation de panneaux solaires et photovoltaïques et d'assurer un fonctionnement optimum de ces derniers, une implantation sur la façade visible depuis la rue principale pourra être autorisée sous réserve d'une intégration discrète du dispositif.

II-2-b - Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les matériaux translucides sont admis dans la limite de 50% de la surface totale de la toiture.

II-2-c - Murs/revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Les façades de longueur supérieure à 50 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris, sauf pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.

Sont interdits :

- les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...,
- les bardages en tôle ondulée.

II-2-d - Clôtures

- L'absence de clôture est autorisée.
- Les clôtures pleines sont interdites.
- Les clôtures seront constituées d'un grillage, reposant ou non sur un muret, doublées ou non d'une haie d'essences mélangées. Les essences invasives sont interdites.
- Les grillages devront être de couleur foncée.
- Les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux.
- Leur hauteur est limitée à 2,50 m (0,60 m maximum de muret), calculée par rapport au sol naturel.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Article non réglementé

II-3-b - Aménagement paysager

- 10% minimum de l'emprise de l'unité foncière devra être réservé en espace vert de pleine-terre. Les stationnements végétalisés ou les surfaces de toiture végétalisée entre dans le calcul des 10%.
- Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.
- Les espaces de dépôts et de stockage seront entourés par des haies à dominante d'essences à feuillage persistant.
- La marge de recul le long des voies sera plantée, à raison d'une plantation (arbre ou arbuste) minimum par 100 m² d'espaces verts.
- L'utilisation d'essences mélangées est imposée en cas de plantations de haies. Les essences invasives sont interdites.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

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

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être réalisées en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante en évitant la création d'impasse.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse, sauf si elles sont conçues pour être rapidement raccordées à des voies existantes ou projetées.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.
- En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par des captages, des forages ou par des puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.
- La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

III-2-c- Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau). Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basses tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUy

La zone 1AUy est répartie en deux types de zones :

- La zone 1AUyA est une zone à urbaniser qui correspond aux terrains destinés à l'accueil d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif et services publics différée au 1^{er} janvier 2031 et si la zone UYa est construite à 80 %.
- La zone 1AUyB est une zone à urbaniser qui correspond aux terrains destinés à l'accueil d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif et services publics différée au 1^{er} janvier 2031 et si la zone 1AUyA est construite à 80 %.

Les zones 1AUyA et 1AUyB peuvent être aménagées par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect des intentions de l'OAP.

Les zones 1AUyA et 1AUyB sont concernées par l'aléa moyen et faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- L'exploitation forestière,
- L'hébergement,
- Au sein des commerces et activités de service : Le cinéma et les autres hébergements touristiques,
- Au sein des équipements d'intérêt collectif et services publics : les salles d'art et de spectacle et les lieux de culte,
- Au sein des autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire : les centre de congrès et d'exposition et cuisine dédiée à la vente en ligne.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (sauf visées à l'article I-1) en lien ou non avec l'aéronautique, l'agro-alimentaire, ... y compris les installations classées.
- Les commerces et activités de service (sauf visées à l'article I-1)
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf visées à l'article I-1). Cependant, pour le développement de dispositifs de production d'Energie renouvelable, ils ne seront admis que s'ils répondent aux conditions suivantes :

- être liés à une activité existante dans la zone (sur toiture, espaces de stationnement), ou à des activités autorisées aux deux alinéas précédents,
- être installés sur des terrains non desservis et/ou dont la surface ou la morphologie empêche toute construction visée aux deux alinéas précédents,

- Les constructions et installation nécessaire à une activité agricole sans création de siège d'exploitation ni de bâtiment d'élevage. Sont autorisés les bâtiments de stockage liés aux productions et de matériels. Sont également admis les constructions nécessaires aux activités agricoles ou qui y sont liés : réparation, vente de matériels, etc... ainsi que les activités de transformation et de commercialisation de produits issus de l'agriculture.

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que les dépendances, que si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des établissements, des commerces, ou services généraux de la zone. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activités.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur des constructions nouvelles, sera déterminée en fonction des contraintes liées à l'exploitation de l'aérodrome et de ses servitudes.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie principale conduisant à l'aérogare.
- Les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 m minimum de l'alignement des voies secondaires.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, de réhabilitation de la construction existante et pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.
- Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

- La distance entre deux bâtiments devra être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie...).

II-1-e - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :****II-2-a - Dispositions générales**

- En application de l'article R.111-21 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, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 couleurs vives ou le blanc (pour les façades et les clôtures uniquement) seront de préférence évités.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région ou éléments de construction étrangers à la région, ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- Les finitions des matériaux extérieurs seront de tons mats ; tout aspect brillant est interdit.
- Afin de permettre l'implantation de panneaux solaires et photovoltaïques et d'assurer un fonctionnement optimum de ces derniers, une implantation sur la façade visible depuis la rue principale pourra être autorisée sous réserve d'une intégration discrète du dispositif.

II-2-b - Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les matériaux translucides sont admis dans la limite de 50% de la surface totale de la toiture.

II-2-c - Murs/revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

- Les façades de longueur supérieure à 50 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris, sauf pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.

Sont interdits :

- les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...,
- les bardages en tôle ondulée.

II-2-d - Clôtures

- L'absence de clôture est autorisée.
- Les clôtures pleines sont interdites.
- Les clôtures seront constituées d'un grillage, reposant ou non sur un muret, doublées ou non d'une haie d'essences mélangées. Les essences invasives sont interdites.
- Les grillages devront être de couleur foncée.
- Les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux.
- Leur hauteur est limitée à 2,50 m (0,60 m maximum de muret), calculée par rapport au sol naturel.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non réglementé

II-3-b - Aménagement paysager

- 10% minimum de l'emprise de l'unité foncière devra être réservé en espace vert de pleine-terre. Les stationnements végétalisés ou les surfaces de toiture végétalisée entre dans le calcul des 10%.
- Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.
- Les espaces de dépôts et de stockage seront entourés par des haies à dominante d'essences à feuillage persistant.
- La marge de recul le long des voies sera plantée, à raison d'une plantation (arbre ou arbuste) minimum par 100 m² d'espaces verts.
- L'utilisation d'essences mélangées est imposée en cas de plantations de haies. Les essences invasives sont interdites.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

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

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)**Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)****III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être réalisées en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante en évitant la création d'impasse.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse, sauf si elles sont conçues pour être rapidement raccordées à des voies existantes ou projetées.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

- En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par des captages, des forages ou par des puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.
- La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

III-2-c- Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau). Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basses tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La **zone A** concerne les terrains de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. C'est une zone agricole non constructible. Seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous conditions en zone A.

Elle comprend un **secteur Ac**, constructible, dans lequel les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées.

La zone A est concernée par :

- des zones à dominante humide,
- la servitude de canalisation de gaz.

Des périmètres de protection sanitaire (relatif à l'application des réglementations ICPE ou RSD) apparaissent à titre indicatif sur le zonage. Il convient de vérifier leur existence et la distance au moment de l'instruction d'une demande d'autorisation.

Dans la zone de danger de 100 m de part et d'autre du pipeline à hydrocarbure liquide, tous travaux devront faire l'objet d'une demande de renseignement à l'exploitant de l'ouvrage.

La zone A est concernée par des zones humides effectives.

La zone A est concernée par l'aléa moyen et faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article I-2.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les remblais et les excavations.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Dans toute la zone A, y compris le secteur Ac :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction.
- les abris pour animaux dans la limite de trois côtés fermés et d'une emprise au sol maximum de 150 m².
- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

Dans le secteur Ac uniquement :

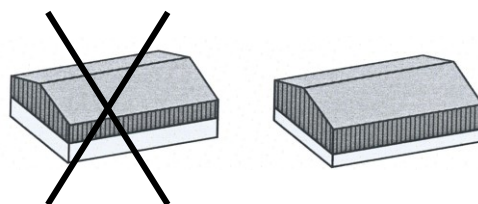
- Toutes les constructions et installation à destination d'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'exploitation agricole, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées à une distance maximale de 100 m des bâtiments d'exploitation, et qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'une seule habitation au maximum par exploitation.
- Les bâtiments d'élevage, soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), et entraînant la création d'un nouveau site agricole devront s'implanter à au moins 200 m d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour une habitation. Un nouveau site agricole se définit par le fait qu'aucune construction agricole n'est préexistante sur l'unité foncière visée par la demande d'autorisation.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

- Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du sol naturel.
- La hauteur des constructions nécessaires à l'exploitation agricole est limitée à 12 mètres au faitage.



- Dans le cas d'un soubassement apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la hauteur du bardage.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.
- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments à usage d'habitation existants dont la hauteur à l'égout est supérieure à 6 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Dans toute la zone A, y compris le secteur Ac :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Dans le **secteur Ac** uniquement :

- Toutes constructions doivent être édifiées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques.
- En cas de transformation ou d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite-construction, en limitant l'aggravation de la non-conformité à la règle.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Toute construction devra respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m des parcelles cadastrales en l'état de forêt, relevant ou non du régime forestier,
- En cas de transformation ou d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite-construction, en limitant l'aggravation de la non-conformité à la règle.

En plus, dans le **secteur Ac** uniquement :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.
- En cas de transformation ou d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite-construction, en limitant l'aggravation de la non-conformité à la règle.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Les annexes de l'habitation principale doivent être implantées à une distance maximale de 20 m de celle-ci, en dehors de parcelle agricole exploitée, pour ne pas compromettre l'activité agricole (L 151-12 du CU).

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 10% de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée à 50 m² d'emprise au sol.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)Dispositions générales :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La construction s'adaptera au terrain naturel.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage et les tons vifs sont interdits, y compris pour les volets, huisseries, les grilles de clôture ou éléments à claire-voie et les portails. Le blanc est interdit uniquement pour les façades et les clôtures.
- La dominante utilisée pour les façades des bâtiments doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, La réhabilitation des bâtiments doit se conformer à cette règle.

Pour les constructions à destination agricole :

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux respectant le ton de la tuile traditionnelle ou de ton vert foncé ou gris foncé.
- Les tons anthracites sont autorisés uniquement dans le cas d'installation de panneaux photovoltaïques.
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée, partiellement.
- En cas d'extension ou de création de nouveaux volumes, la nouvelle construction devra respecter les mêmes teintes que le bâtiment initial sans aggraver la non-conformité à la règle.

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront de l'aspect de celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit, bardage en bois).
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage.
- Les bardages seront dans les tons foncés, bruns ou beiges.

Pour les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole :

- Il convient de se référer aux dispositions du secteur Ub de la zone U.

Clauses particulières :

- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés, desservant des locaux d'habitation ou leurs dépendances, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivant les prescriptions techniques en vigueur.
- Les antennes paraboliques et tout autre dispositif (climatisation, pompe à chaleur, ...) seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). Cette disposition s'applique également pour les appareillages divers qui sont visibles sur les murs des constructions (climatiseurs, ...).

Clôtures non agricoles :

Rappel : L'édification des clôtures le long des emprises publique est soumise à déclaration préalable.

- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,60 m. Cette hauteur est ramenée à 1m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures en bordure des emprises publiques pourront être constituées :
 - soit d'un grillage simple,
 - soit de haies vives doublées ou non de grillage reposant ou non sur un mur bahut de faible hauteur (0,80m au maximum).
 - soit d'un mur plein dont la hauteur en façade sur rue ne pourra dépasser 1 m. Ces murs pleins seront obligatoirement enduits ou crépis.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non réglementé

II-3-b- Aménagement paysager

- Tous les végétaux plantés devront être majoritairement d'essences mélangées. Les essences invasives sont interdites.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

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

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)**Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)****III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être réalisées en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante en évitant la création d'impasse.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse, sauf si elles sont conçues pour être rapidement raccordées à des voies existantes ou projetées.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.
- En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par des captages, des forages ou par des puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.
- La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

III-2-c- Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau). Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basses tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend un secteur Nf qui identifie des parcelles forestières soumises au régime forestier.

La zone N est concernée par des zones humides effectives.

La zone N est concernée par l'aléa moyen et faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Sont interdites, toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I-2 ci-dessous.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les remblais et les excavations.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Dans toute la zone N, secteur Nf exclu

- Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une extension par habitation existante et d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50m².
- Les annexes aux constructions existantes sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50m² par habitation existante.
- Les Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaire à la construction et limité à 0,60 m de profondeur.

Dans le secteur Nf uniquement: Les installations nécessaires à la gestion de l'espace forestier.

Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

- Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du sol naturel.
- La hauteur maximale des abris pour animaux et des annexes (abris de jardin, abris bois, ...) est fixée à 4 mètres au point le plus haut.
- La hauteur maximale des constructions, dépendances ou extensions à la construction principale est fixée à 5 mètres au faitage ou au point le plus haut sans dépasser la hauteur de la construction sur laquelle elle s'accolle. Toutefois dans le cadre de la réhabilitation d'une construction ou de la création d'une extension, la hauteur initiale du bâtiment pourra être respectée sans être augmentée.
- Il n'est pas fixé de hauteur pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.
- Les constructions doivent être édifiées à 15 mètres au moins de l'axe des voies.
- Toute construction devra respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m des parcelles cadastrales en l'état de forêt, relevant ou non du régime forestier,

- Les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 3 mètres
- En cas de transformation ou d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite-construction, en limitant l'aggravation de la non-conformité à la règle.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Les annexes de l'habitation principale doivent être implantées à une distance maximale de 20 m de celle-ci, en dehors de parcelle agricole exploitée, pour ne pas compromettre l'activité agricole (L 151-12 du CU).

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée à 50m² et une extension par habitation existante.
- Les annexes aux constructions existantes sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50m² par habitation existante.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Article non réglementé.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non réglementé.

II-3-b- Aménagement paysager

- Tous les végétaux plantés devront être majoritairement d'essences mélangées. Les essences invasives sont interdites.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être réalisées en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante en évitant la création d'impasse.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse, sauf si elles sont conçues pour être rapidement raccordées à des voies existantes ou projetées.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

- En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par des captages, des forages ou par des puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.
- La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

III-2-c- Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau). Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basses tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :


Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.


TITRE VII – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le zonage fait apparaître des éléments de paysage protégés au titre de s articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme suivant les figurés ci-contre :

Secteur à protéger au titre de l'article L.151-19 CU

 Jardins et vergers

Secteur à protéger au titre de l'article L.151-23 CU

 Boisements, haies ou alignement d'arbres fruitiers

Article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Eléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-19 et de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les éléments existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

La suppression des éléments naturels identifiés au plan de zonage (mares, éléments boisés, ...) requiert une autorisation préalable auprès du service instructeur et leur remplacement sera une obligation afin de garantir le maintien d'une biodiversité effective à l'échelle de la commune.