

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Paroy-en-Othe

Règlement littéral

*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation en date du 15/12/2020*



Historique du PLUi :

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	01/06/2015	17/12/2019	15/12/2020

VISA :

DATE :

Table des matières

I.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
II.	DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES.....	17
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	28
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	39
V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	48
VI.	Liste des éléments du patrimoine repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme.....	57

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 *Champ d'application territorial du règlement*

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Paroy-en-Othe.

2 *Contenu du règlement*

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitants ou précisant les occupations et utilisation du sol, à savoir :

- Des emplacements réservés,
- Des éléments de paysage et de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Des éléments de paysage identifiés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricoles ou la qualité paysagère (article L.151-11 du code de l'urbanisme),

3 *Division du territoire en zones sur le plan de zonage*

Le document graphique établit sur le territoire se découpe en plusieurs types de zones :

- Zone urbaine mixte (U)
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé. Ces dispositions se déclinent au niveau de 8 articles.

▪ *Les Zones Urbaines (U)*

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

▪ *Les Zones Agricoles (A)*

Sont classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

▪ *Les Zones Naturelles (N)*

Sont classés en zone naturelle les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- de la nécessité de prévenir des risques notamment d'expansion des crues.

4 *Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des OAP sont définies, tout projet doit être compatible avec les orientations de l'OAP (se reporter à la pièce n°3 du PLU) et le règlement de zone attenant.

5 *Emplacements réservés*

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique).

6 *Reconstruction*

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

7

Adaptations mineures

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).

8

Lotissements et permis de construire valant division

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

9

Permis de démolir

En application de l'article R-421-27 du Code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué dans l'ensemble de la zone U figurant au plan de zonage.

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.

10 *Lotissement de plus de 10 ans*

À compter de l’approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU.

Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant.

11 *Droit de préemption*

L’ensemble de la zone U du PLU est soumis au droit de préemption urbain défini à l’article L.211-1 et suivants du Code de l’urbanisme.

12 *Prescriptions favorisant l’intervention des services d’incendies et de secours*

En termes d’accessibilité des secours, les constructions, installations, aménagements et ouvrages devront notamment respecter les codes de l’urbanisme, de la construction et de l’habitation et du travail. Les prescriptions permettant de favoriser l’intervention des services d’incendie et de secours sont rappelées par le SDIS de l’Yonne dans un courrier porté en annexe du présent dossier de PLU, faisant également référence au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l’Incendie (RDDECI) de l’Yonne.

13 *Rappels législatifs relatifs au patrimoine archéologique*

En application de l’article R.111-4 du code de l’urbanisme, tout « 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 ».

Les aménagements de type ZAC ou lotissement d’une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l’objet d’une saisine de la DRAC (Service régional de l’archéologie), en application de l’article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d’affouillements ou de création de retenue d’eau, d’une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du patrimoine).

En application des articles L.531-14 et R.531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

En outre, l'article L.531-14 stipule que : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation. »

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Conformément à l'article R.523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

14 Destinations et sous destination

Les destinations des constructions que les règles édictées par les PLU peuvent prendre en compte sont définies par les articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du Code de l'urbanisme. 5 grandes destinations sont déclinées en sous destinations :

Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « **hébergement** ». La sous-destination « **logement** » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Pour la destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement**, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

15

Lexique

Acrotère (cf. également Hauteur)

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Affouillement et exhaussement du sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 mètres, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution, d'un permis de construire.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public actuel ou futur. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement ou une création de voie, il s'agit de « l'alignement futur ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés.



Illustration

Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise ...).

Bâtiments

Construction ayant une fonction d'abri pour des personnes, des animaux et des objets, et constitutive de surface de plancher.

Bâtiments contigus

Sont considérées comme bâtiments contigus, plusieurs constructions érigées sur une même unité foncière et attenantes les unes aux autres. Un simple auvent ou dispositif assimilé (porche, etc.) ne peut être considéré comme une liaison.

Combles

Ensemble constitué de la charpente et la couverture. Par extension est considéré comme comble, l'espace situé sous la toiture délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quel que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, etc.

Construction principale (ou bâtiment principal)

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Dispositif à claire voie

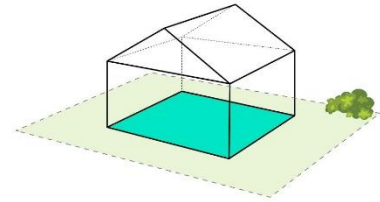
Barreaudage métallique verticale ou horizontale, qui constitue un élément prégnant de la clôture.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont pas pris en compte :

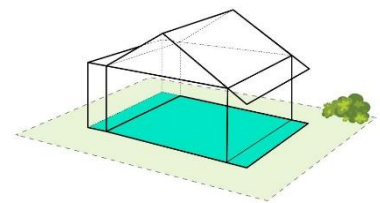
- Les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc.) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.



Illustration

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- Les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)
- Les rampes d'accès aux constructions
- Les bassins de piscine
- Les bassins de rétention maçonnés.



Emprise comprenant une extension et la surface au sol du toit en prolongement

Emprises publiques

De propriété publique, les emprises publiques existantes ou à créer sont constituées par les espaces viaires (les rues, les places, etc.), ferroviaires, les squares, les jardins et parcs lorsqu'ils sont ouverts en permanence.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Espace vert de pleine terre

Un espace est considéré comme étant en pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou à réaliser dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux.

Essences locales

Les essences locales correspondent aux plantations d'espèces végétales indigènes adaptées au contexte géographique et climatique régional et qui présentent donc un intérêt écologique.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

Façade

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel ou fini. Un mur-pignon est une façade.

Faitage

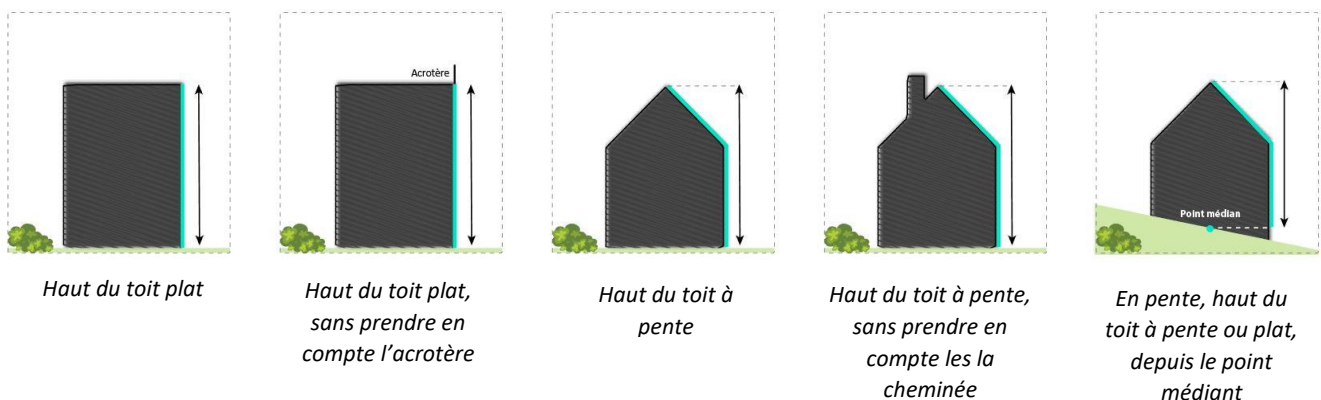
Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des constructions est, sauf disposition particulière figurant au règlement de zone, une hauteur maximale et se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'au point le plus haut de la construction (au faitage ou à l'acrotère).

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc.

Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir du point médian de la construction.



Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature en vigueur qui s'adapte continuellement aux évolutions technologiques et à la connaissance des risques.

Les dispositions de la loi s'appliquent aux :

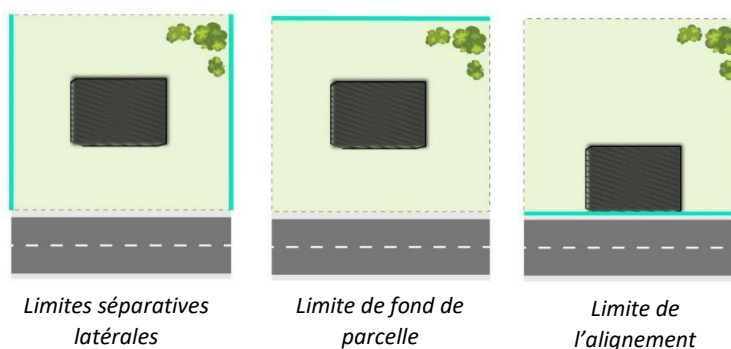
- usines

- ateliers
- dépôts
- chantiers
- et de manière générale à toutes installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Limites séparatives

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière. Il existe trois types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les emprises publiques et les voies publiques ou privées ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement ;
- les limites jointives de l'alignement, dites aussi limites d'alignement, séparant le domaine public des propriétés privées.



Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

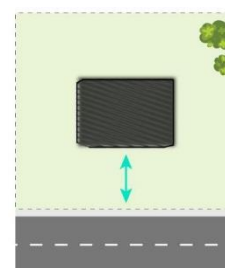
Ouverture

Terme architectural englobant l'ensemble des éléments d'une construction donnant accès à l'extérieur ou créant une percée visuelle vitrée ou non en direction de celui-ci (Portes, fenêtres, baies...). Au sens de cette présente définition, les conduits d'aération ne sont pas considérés comme des ouvertures.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite. Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies et emprises publiques.

À l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.



Illustration

Réhabilitation

Travaux visant l'amélioration générale d'une construction afin de lui restituer une fonctionnalité antérieure présumée, de l'adapter à une fonction différente ou de la mettre en conformité avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur (confort, sécurité, d'accès, etc.).

Restauration

Réfection, rénovation ou reconstitution dans son état primitif d'une construction ou partie d'édifice présentant ou non un intérêt patrimonial ou architectural particulier.

Retrait

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. À l'intérieur des marges de retrait par rapport à la limite séparative sont exclusivement autorisés : les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.



Illustration

Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

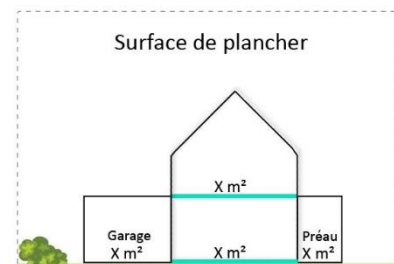
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

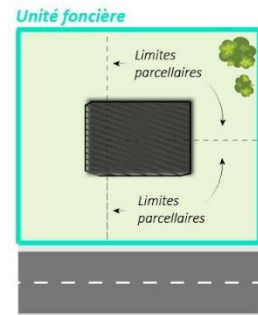


Ne prend en compte que les surfaces habitables

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Unité foncière

Une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.



Illustration

Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation. Elle peut être le support de différents modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...),

Voirie

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules et déplacements actifs) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.

II. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

1

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Non réglementé

2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

3.2 Hauteur des constructions

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

Article 4 : Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Toutes constructions nouvelles, y compris les annexes, les ouvrages, les édicules techniques et les extensions doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ruraux locaux, qu'ils soient naturels ou urbains. Le pastiche d'une architecture étrangère à la région est pros crit.

Toute utilisation de matériaux susceptible de donner un aspect provisoire à la construction est interdit. En ce sens, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents tant sur les surfaces et les pignons des constructions que sur les clôtures.

Les ouvrages et édicules techniques propre à la construction (caisson de climatisation, antenne relais, coffret électrique, parabole, dispositifs liés aux énergies renouvelable, etc.) doivent être dissimulés ou être pensés de telle manière à constituer un élément de la composition architecturale afin de limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

Les extensions, annexes et abris de jardins devront être traités avec le même soin que la construction principale dont ils dépendent afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la composition d'ensemble.

Façades :

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (gaine de ventilation, souche de cheminée, etc.), ainsi que les façades latérales et arrières, qu'elles soient mitoyennes ou non, doivent être traités avec la même attention que la façade principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

Toitures :

Les toitures doivent assurer le bon couronnement de la construction et présenter une simplicité de volume et une unité de conception (forme, couleur et matériau) afin de s'inscrire en harmonie avec celles avoisinantes.

À l'exception des toitures terrasses autorisées et définies ci-après, les pentes de toiture devront présenter 2 pans par volume dans le sens convexe.

Les toitures à une pente sont autorisées pour tout volume accolé à une construction principale ou pour les annexes. Dans le premier cas, l'orientation du pan de toiture devra être réalisé en harmonie avec celle de la construction principale.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères doivent être travaillés avec les mêmes soins que celles à pans, une attention particulière devra être portée à l'insertion des gaines techniques et la végétalisation de ces toitures est encouragée.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères doivent être travaillés avec les mêmes soins que celles à pans, une attention particulière devra être portée à l'insertion des gaines techniques et la végétalisation de ces toitures est encouragée.

Afin de tenir compte des impératifs techniques attenants à la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable, les doubles toits sont autorisés sous réserve qu'ils ne majorent pas de plus 50 cm la hauteur autorisée.

Les couvertures d'aspect ondulées ou de papier goudronné sont interdites pour les constructions principales d'habitation en zone urbaine.

Clôtures :

En sus des dispositions définies dans le règlement de chacune des zones, les clôtures ainsi que l'ensemble des éléments entrant dans leur composition (mur, porte, portail, grilles, etc.) doivent être conçues avec simplicité et présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et le contexte dans lequel elles s'inscrivent.

4.2 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique par un figuré ponctuel (étoile rose), au titre de l'article L151-19, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des constructions ou bien qu'ils respectent la préservation et la mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à la classification de ces édifices. La démolition de tout ou partie des édifices repérés est interdite sauf en cas de péril sanitaire. Les extensions ou surélévations sont autorisées à condition d'être réalisées dans le respect de la construction traditionnelle et de ne pas mettre en péril la composition d'ensemble du bâtiment (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures). Il s'agira en tous les cas de respecter ou de restaurer : ▪ L'organisation et la volumétrie d'ensemble des constructions ; ▪ La composition des façades et des ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.) ; ▪ Les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et/ou traditionnels des constructions en façade ou en couverture.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

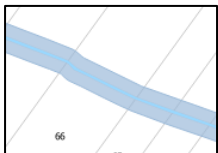
5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions dans le règlement de chacune des zones.

5.3 Les arbres remarquables ou alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L 151 -23 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	Les arbres remarquables ou alignement d'arbres identifiés au plan de zonage sont à protéger. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général (accessibilité, requalification d'espaces publics...) ou en cas de péril ou de salubrité, ces alignements pourront être provisoirement supprimés sous réserve de la réalisation d'une déclaration préalable en mairie. Les espaces publics devront être revégétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités. Une attention particulière devra être portée sur le choix des essences locales replantées afin de s'assurer que le système racinaire des sujets choisis soit compatible avec leur environnement d'implantation.

5.4 Les abords des cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	Toute construction et installation nouvelle dans une marge de recul de 10m de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés au plan de zonage est interdite. Seuls les aménagements de promenade et de pêche (de type ponton en bois) sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels. Les travaux de restauration et d'entretien sont également autorisés afin d'assurer la pérennité de ces milieux.

5.5 Les haies à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Figuré	Règles associées
	Le réseau de haies ou autres structures ligneuses linéaires identifiés au plan de zonage doit être préservé le plus possible. Toutefois, sont autorisées : ■ L'exploitation forestière des haies, destinée au bois de chauffage, sous réserve que cette exploitation ne nuise pas à leur pérennité ; ■ Leur suppression en cas de nécessité de création d'ouverture aux champs (moins de 15 mètres) afin de ne pas contraindre l'accès aux parcelles. Toute modification, autres que celles précitées ou celles nécessaires à l'entretien courant ou à l'état sanitaire, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux éléments repérés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

	Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la fonctionnalité des accès et la présence d'espèces d'insectes protégées. Si les modifications envisagées sont de nature à porter atteinte aux éléments repérés de manière irrémédiable (arrachage), une compensation par la plantation du même linéaire sera demandée.
--	---

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Condition de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces qui lui font défaut sous réserve qu'il fournisse la preuve de réalisation desdites places.

Les places de stationnement automobile devront être réalisées de telle manière à assurer les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres.

6.1.2 Modalité d'application :

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés ou non motorisés :

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute division d'une construction existante susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute extension d'une construction existante d'au moins 50 m² de surface de plancher ;
- Toute reconstruction après démolition.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants et pour ceux créés par la division.

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de place de stationnement requis correspond à la somme des normes fixées pour chacune d'entre-elles.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Exploitation agricole et forestière	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'activité ; - De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...) ;
Habitation	Logement : Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est demandé de réaliser au minimum 1 place de stationnement par logement. Pour les logements (hors locatif financé avec un prêt aidé par l'État), il est demandé de réaliser : - Au minimum, 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher n'excède pas 80 m². - Il est demandé, 1 place supplémentaire par tranche de 80 m² entamée, pour les logements dont la surface de plancher excède 80 m². Toutefois, il ne pourra être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.
Habitation	Hébergement : Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.
Commerces et activités de services	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'activité ; - De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...) ; - Des possibilités de stationnement existantes à proximité. Hébergement hôtelier et touristique : Il est demandé, au minimum, 2 places de stationnement pour 3 chambres.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'équipement ; - De ses jours et heures de fréquentation ; - Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Destinations	Normes minimales
Habitation	<u>Construction groupant plus de 2 logements :</u> - Il est demandé au minimum un espace de stationnement pour les vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement. - Pour les logements dont la surface de plancher excède de 80 m² il est demandé de réaliser 1 espace supplémentaire par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<u>Construction groupant plus de 2 bureaux :</u> - Il est demandé au minimum un espace de stationnement pour les vélos d'une superficie de 0,75 m² par bureaux. - Pour les bureaux dont la surface de plancher excède de 60 m² il est demandé de réaliser 1 espace supplémentaire par tranche de 60m² de surface de plancher entamée.

3

Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Voies nouvelles :

Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique, notamment pour les rues dont les trottoirs présentent une largeur inférieure à 2 mètres.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

8.2 Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Toutefois en l'absence du réseau public d'assainissement ou bien en cas d'impossibilité technique de raccordement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

En amont de la réalisation de ce dispositif d'assainissement autonome les services compétents pourront, en fonction de la nature des sols et sous-sols, imposer des adaptations techniques visant à assurer la prise en compte des contraintes du terrain.

Ces dispositifs autonomes doivent être conçus de manière à :

- Être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement ;
- Permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques non traités dans les fossés, les cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

Sous réserve que la nature des sols soit adaptée et que les dispositions des documents cadres ne s'y opposent pas, des solutions alternatives et durables (rétention, temporisation, récupération, infiltration) pour la gestion des eaux pluviales doivent être prioritairement recherchées afin d'infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, et qu'il existe un réseau public apte à recueillir ces eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques sera réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Zone U

La zone U correspond aux tissus urbanisés de la commune. À vocation mixte, elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne présentant majoritairement un ordonnancement continu à l'alignement des voies et emprises publiques à proximité immédiate de la centralité historique puis en recul à mesure que l'on se rapproche des entrées de bourg.

- *Elle comprend un **secteur Up** correspond aux secteurs à protéger en raison de l'existence de points de captage d'eau potable.*

U-1

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 - U : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone U, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce de gros ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les stations-service et distributeurs de carburants ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- Les constructions légères et les parcs résidentiels de loisir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.

1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, sont autorisés sous conditions en zone U :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et d'entrepôts à condition :
 - que leur présence soit compatible avec le voisinage tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère ;
 - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² ;
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :
 - qu'elles ne relèvent pas d'une exploitation agricole, interdite en zone U ;

- qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

En sus des dispositions précédentes, en secteur Up, les destinations, constructions, installations, ouvrages et aménagements suivants, devront impérativement faire l'objet d'un acte d'utilité publique :

- Les forages de puits, les ouvertures et remblaiements d'excavations à ciel ouvert,
- Les installations de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- Les nouvelles constructions superficielles ou souterraines,
- L'épandage de fumier, engrais organiques ou chimiques, et de tous produits ou de substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ainsi que le pacage d'animaux.

Article 2- U : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

U-2

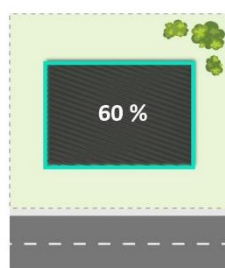
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3-U : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales :

En zone U, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 60% de la superficie totale de cette unité foncière.



3.1.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

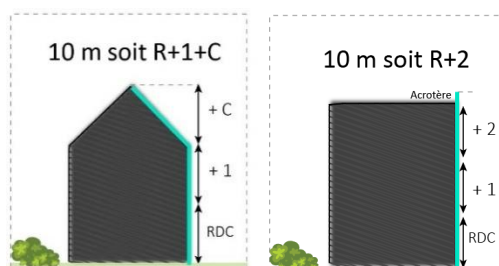
Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 20m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone U, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut de la construction.

Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+1+C pour les constructions présentant une toiture à pente et R+2 pour celles présentant une toiture terrasse.



Possibilité 1

Possibilité 2

3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

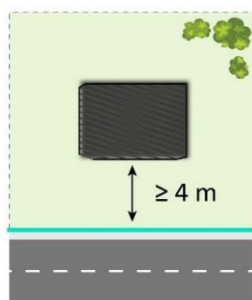
La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics pourra, si les fonctionnalités du projet le nécessitent, être majorée de 3 mètres par rapport à la hauteur maximum autorisée dans la zone U.

Une attention particulière devra toutefois être portée sur la bonne insertion de cette construction dans son environnement proche afin de ne pas occasionner de rupture trop importante dans le paysage.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

En zone U, les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.



3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter librement dans la bande de recul réglementée ci-dessus, ou au-delà.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

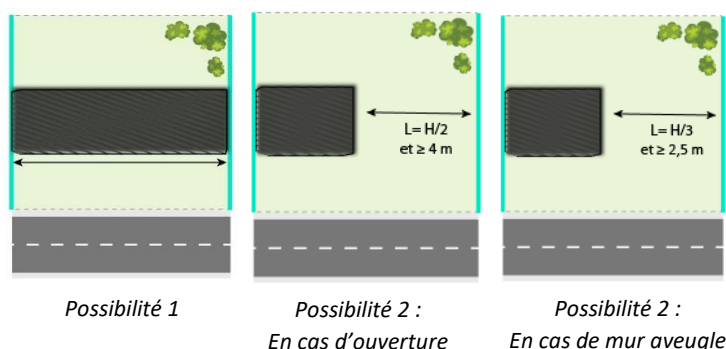
Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

En zone U, les constructions peuvent s'implanter soit :

- D'une limite séparative à l'autre ;
- Sur une limite séparative latérale en observant, par rapport à la limite séparative opposée, un retrait au moins égal à :
 - ✓ $L=H/2$ sans pouvoir être inférieur à 4 mètres en cas d'ouverture sur la façade ;
 - ✓ $L=H/3$ sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres en cas de mur aveugle.



Toutefois, lorsqu'une construction d'habitation présentant une ouverture est déjà édifiée sur la limite séparative latérale conjointe à celle de la parcelle de projet, alors la nouvelle construction devra obligatoirement respecter un retrait d'au moins $L=H/2$ sans pouvoir être inférieur à 4 mètres par rapport à cette dite limite.

Par ailleurs, en zone U, l'implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, n'est pas réglementée.

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelles.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4-U : Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouvertures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones, lorsque les façades des constructions nouvelles présentent des ouvertures ces dernières doivent, par leur dimensionnement, leur forme et leur rythme, s'inscrire en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Toutefois, pour des contraintes techniques de performance environnementale et énergétique de la construction, une proposition architecturale esquissant des ouvertures de nature différentes à celles observées sur les constructions environnantes pourra être autorisée sous réserve présenter une cohérence d'aspect à l'échelle de ladite façade.

Une attention particulière devra être portée à l'insertion des volets dans le traitement général de la façade. Les volets battants et les persiennes seront privilégiés. Toutefois, les volets roulants pourront être autorisés, sous réserve que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones les clôtures seront, en bordure de voie ou emprise publique, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- d'un mur plein présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité et la construction principale de l'unité foncière. Leur édification ou restauration avec des matériaux et teintes traditionnelles sera de préférence recherchée.
- d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

4.2 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5-U : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.1.1 Dispositions générales :

En zone U, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

5.1.2 Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 20m² d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre équivalent à terme.

Il sera exigé au minimum 1 arbre pour 200 m² de surface d'espaces verts de pleine terre.

5.3 à 5.5. Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

U-3

Équipement et réseaux

Article 7-U : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8-U : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comporte un secteur :

- *Le **secteur Np** correspond aux secteurs à protéger en raison de l'existence de points de captage d'eau potable ou d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant.*
- *Le secteur **Nl** correspond à un secteur à vocation de loisirs permettant l'accueil d'équipements à usages récréatifs*

N -1

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1-N : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone N et le secteur Np et NI, sont interdits les usages et affectations des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions **en zone N et en secteurs Np et NI** :

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve :
 - De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et forestiers, à la salubrité et sécurité publique ;
 - Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas compatibles avec une implantation en milieu urbain ;
 - De présenter une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à conditions :
 - D'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ;
 - De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et forestiers et à la qualité paysagère de la zone.
- Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et forestiers et de ne pas nuire à l'intérêt écologique de la zone.
- Les aires de stationnement directement nécessaire à la fréquentation par le public des activités autorisées sous réserve :
 - Que leur dimensionnement soit proportionné et adapté aux besoins d'accueil du public
 - Que leur conception présente un revêtement poreux et réversible, de manière à ne pas imperméabiliser les sols utilisés.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en zone N** :

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'exercice d'une activité pastorale, à une exploitation forestière ou à la gestion des milieux naturels.

- L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions agricoles existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt et à la qualité des sites et milieux naturels.
- Les annexes des constructions à destination d'habitation, sous réserve que l'emprise au sol globale de l'ensemble des nouvelles annexes réalisées à partir de la date d'approbation du PLU n'excède pas 30 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres des constructions principales auxquelles elles se rattachent.
- L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes à destination habitations existantes et leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

Construction à destination d'habitation	
Surface de plancher existante en date d'approbation du PLU	Surface de plancher supplémentaire autorisée après l'approbation du PLU
Inf. à 100 m ²	+ 40 m ²
Sup. 100 m ²	+ 30 m ²

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions uniquement en secteurs Np :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement, à l'entretien, au contrôle et à l'exploitation des points de captage d'eau potable et minérale.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'entretien, la restauration et l'observation des milieux naturels et sensibles.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions uniquement en secteurs NI :

- Les constructions, installations et ouvrages à vocation d'équipement d'intérêts collectifs sous réserve d'être liées à une activité sportive, récréative ou de loisirs (terrain de sport, salle des fêtes, etc.) et de répondre aux conditions de volumétrie définis ci-après.

Article 2-N : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

N -2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

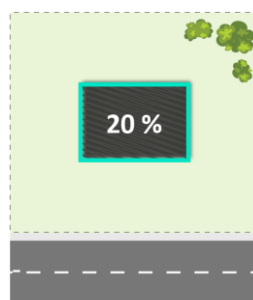
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales :

En zone N, l'emprise au sol des constructions existantes et futures (annexes comprises) situées sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

En secteurs Np et NI, l'emprise au sol des constructions existantes et futures (annexes comprises) situées sur une même unité foncière ne pourra pas excéder 20% de la superficie totale de cette unité foncière.



3.1.2 Dispositions particulières :

Cas des abris légers destinés à la protection du bétail :

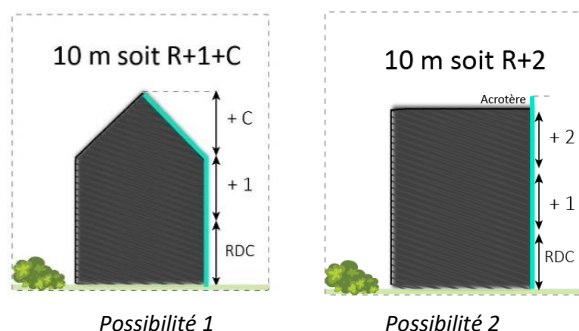
L'emprise au sol des abris légers destinés à la protection du bétail, ne peut excéder 40 m².

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone N et dans les secteurs Np et NI, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut de la construction.

Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+1+C pour les constructions présentant une toiture à pente et R+2 pour celles présentant une toiture terrasse.



3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des abris légers destinés à la protection du bétail :

La hauteur maximale des abris légers destinés à la protection du bétail est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction.

Cas des constructions à destination d'habitation :

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R+C.

Cas des annexes :

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, le nu des façades devra être édifié en recul d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer dans la mesure du possible à :

- La mise en valeur du site et de ses fonctionnalités écologiques en limitant le mitage et la fragmentation de la parcelle par une localisation adaptée des constructions ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité et de réduction des nuisances.

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter librement dans un périmètre de 30 mètre maximum de la construction dont elles dépendent.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, les constructions pourront s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer dans la mesure du possible à :

- La mise en valeur du site et de ses fonctionnalités écologiques en limitant le mitage et la fragmentation de la parcelle par une localisation adaptée des constructions ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;

- La satisfaction des enjeux de sécurité et de réduction des nuisances.

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter librement dans un périmètre de 30 mètre maximum de la construction dont elles dépendent.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, le regroupement des constructions devra être recherché en privilégiant, dans la mesure du possible, l'implantation à proximité du siège d'activité de l'exploitation afin de limiter le mitage des terres.

Article 4 -N : Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouvertures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les clôtures devront être perméables et conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

4.2 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5-N : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En zone N, les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sont non réglementés.

En secteurs Np et NI, 70% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre équivalent à terme.

5.3 à 5.5 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6-N : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

N-3

Équipement et réseaux

Article 7-N : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8-N : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

La zone A correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte un secteur :

- *Le **secteur Ap** correspond aux secteurs à protéger en raison de l'existence de points de captage d'eau potable ou d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant.*

A-1

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1-A : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En **zone A et dans son secteur Ap**, sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions **en zone A et dans son secteur Ap** :

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à conditions :
 - D'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ;
 - De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et à la qualité agronomique de la zone ;
 - De ne pas aggraver le risque inondation.
- Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et à la qualité agronomique des sols.
- Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve :
 - De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et pastoraux, à la salubrité et sécurité publique ;
 - Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas compatibles avec une implantation en milieu urbain ;
 - De présenter une bonne intégration dans le site.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en zone A** :

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux exploitations agricoles et à l'exercice d'une activité pastorale.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation, sous réserve :

- D'être directement liés à une activité agricole qui nécessite une présence rapprochée et permanente ;
 - D'être implantés à une distance maximum de 100 mètres du bâtiment agricole dont elles dépendent ;
 - Que leur surface de plancher totale n'excède pas 200 m².
- Les annexes des constructions à destination d'habitation, sous réserve que l'emprise au sol globale de l'ensemble des nouvelles annexes réalisées à partir de la date d'approbation du PLU n'excède pas 30 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres des constructions principales auxquelles elles se rattachent.
 - L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes à destination habitations existantes et leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

Construction à destination d'habitation	
Surface de plancher existante en date d'approbation du PLU	Surface de plancher supplémentaire autorisée après l'approbation du PLU
Inf. à 100 m ²	+ 40 m ²
Sup. 100 m ²	+ 30 m ²

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve :
 - De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et pastoraux, à la salubrité et sécurité publique ;
 - Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas compatibles avec une implantation en milieu urbain ;
 - De présenter une bonne intégration dans le site.

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en secteurs Ap** :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement, à l'entretien, au contrôle et à l'exploitation des points de captage d'eau potable et minérale.

Article 2-A : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

A-2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

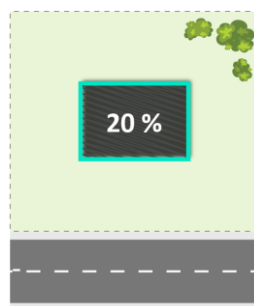
Article 3-A : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales :

En zone A, l'emprise au sol des constructions existantes et futures (annexes comprises) situées sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

En secteur Ap, l'emprise au sol des constructions existantes et futures (annexes comprises) situées sur une même unité foncière ne pourra pas excéder 20% de la superficie totale de cette unité foncière.



3.1.2 Dispositions particulières :

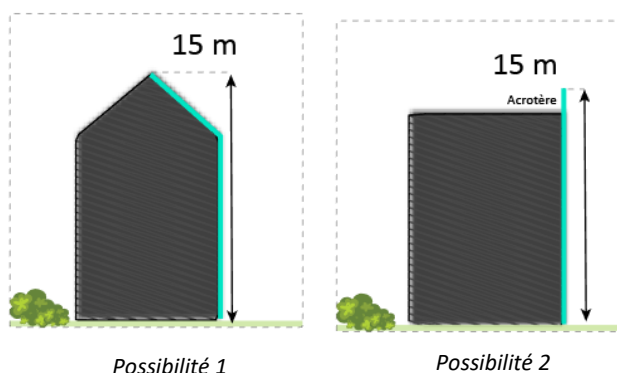
Cas des abris légers destinés à la protection du bétail non liés à une activité agricole :

L'emprise au sol des abris légers destinés à la protection du bétail, ne peut excéder 40 m².

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone A, et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au point le plus haut de la construction.



3.2.2 Dispositions particulières :

Cas des constructions à destination d'habitation :

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R+C.

Cas des annexes :

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut de la construction, pour cette hauteur le nombre de niveaux admis est R.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, le nu des façades devra être édifié en recul d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer dans la mesure du possible à :

- La mise en valeur du site et de ses fonctionnalités écologiques en limitant le mitage et la fragmentation de la parcelle par une localisation adaptée des constructions ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité et de réduction des nuisances.

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter librement dans un périmètre de 30 mètre maximum de la construction dont elles dépendent.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, les constructions pourront s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer dans la mesure du possible à :

- La mise en valeur du site et de ses fonctionnalités écologiques en limitant le mitage et la fragmentation de la parcelle par une localisation adaptée des constructions ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité et de réduction des nuisances.

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter librement dans un périmètre de 30 mètre maximum de la construction dont elles dépendent.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, le regroupement des constructions devra être recherché en privilégiant, dans la mesure du possible, l'implantation à proximité du siège d'activité de l'exploitation afin de limiter le mitage des terres.

Article 4-A : Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades et ouvertures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

En sus des dispositions communes à toutes les zones, les clôtures devront être perméables et conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

4.2 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 -A : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre équivalent à terme.

5.3 à 5.5 Inscriptions graphiques au titre du L151-23

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6-A : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3 Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

A-3

Équipement et réseaux

Article 7-A : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2 Condition de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8-A: Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2 Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

VI. Liste des éléments du patrimoine repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

N°	Nature de l'élément protégé	Références cadastrales
1	Lavoir	L668