

Aydoilles

Département des Vosges

règlement du PLU



Plan Local d'Urbanisme

Document conforme à la délibération du Conseil Municipal de Aydoilles approuvant le Plan Local d'Urbanisme en date du 17 mars 2014.



Aménagement du territoire

Urbanisme

Cartographie SIG

115 rue d'Alsace 88100 Saint-Dié-des-Vosges
03 29 56 07 59 - eolis.rin@orange.fr

sommaire

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	3
LEXIQUE	4
CHAPITRE 1 : LES RÈGLES GÉNÉRALES	9
Section 1.1. : champs d'application , portée et contenu du règlement du PLU	9
Section 1.2. : articulation avec d'autres outils réglementations relatives à l'occupation et l'utilisation des sols	9
Section 1.3. : les périmètres particuliers ayant une incidence sur l'occupation ou l'utilisation des sols	11
CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	13
Section 2.1. : Le champs d'application du règlement d'urbanisme	13
Section 2.2. : division du territoire en zones	13
Section 2.3. : les prescriptions écrites et graphiques applicables à l'ensemble du territoire	15
Section 2.4. : les dispositions communes à l'ensemble des zones	16
CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONE U)	19
ZONE UA	21
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	21
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	22
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	29
ZONE UB	30
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	30
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	31
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	38
ZONE UE	39
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	39
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	40
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	46
ZONE UY	47
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	47
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	48
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	54

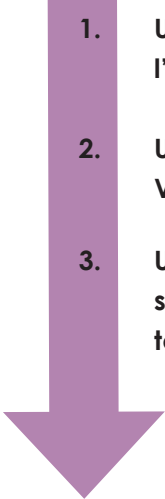
CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONE AU)	55
ZONE 1AU	57
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	57
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	59
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	66
ZONE 2AU	67
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	67
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	67
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	69
CHAPITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONE A)	71
ZONE A	73
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	73
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	74
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	80
CHAPITRE 6 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (ZONE N)	83
ZONE N	85
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	85
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	87
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	94
ANNEXES	95

mode d'emploi du règlement_____

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en six chapitres :

- **CHAPITRE 1 : Les règles générales**
- **CHAPITRE 2 : Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire**
- **CHAPITRE 3 : Les dispositions applicables aux zones urbaines (zones U)**
- **CHAPITRE 4 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (zones AU)**
- **CHAPITRE 5 : Les dispositions applicables aux zones agricoles (zones A)**
- **CHAPITRE 6 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (zones N)**

Pour utiliser ce document, vous devez effectuer les opérations suivantes :

- 
- 1. Une lecture des règles générales et des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire.**
 - 2. Une lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain. Vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.**
 - 3. Une lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, mais qui s'appliquent à certains terrains.**

Un lexique des termes techniques employés dans le règlement est disponible en début de document.

Dans le rapport de présentation du PLU, vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension du corps des règles.

lexique

A

Abri pour animaux : dans le présent règlement, édifice devant être réalisé sans fondation et démontable. L'emprise au sol est principalement réalisée en bois pour permettre un retour à l'état naturel du site. L'abri pour animaux est autorisé dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion paysagère.

Accès : partie de terrain qui jouxte la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation.

Affouillement (du sol) : extraction en terre ferme dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Alignement : limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Annexe : construction de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

Assainissement individuel : filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

C

Changement de destination : modification de l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment.

Clôture : toute édification d'un ouvrage (haie, portail, clôtures à claire voie, grilles et grillage...) visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives.

Coefficient d'emprise au sol (CES) : rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

Construction à vocation agricole : local affecté au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de gardiennage de l'agriculteur.

D

Déblai : action de déblayer, d'enlever de la terre pour niveler le sol.

Défrichement : toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Il en est de même de toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.

E

Eaux pluviales : eaux de pluies recueillies sur les toitures et les surfaces imperméables.

Eaux usées : ensemble des eaux usées (eaux ménagères et eaux provenant d'une activité).

Édicule : petite construction secondaire au sommet ou associée à l'édifice.

Égout de toiture : l'égout de toiture - à l'opposé du faîtage - est la partie la plus basse évacuant

les eaux de pluies.

Élevage à caractère familial : désigne les élevages dont la production est destinée à la consommation familiale. De même, un bâtiment destiné à servir d'écurie pour des chevaux détenus à des fins de loisir et d'agrément ne peut être regardé comme affecté à l'élevage.

Rappels : ces élevages doivent respecter les règles de protection des eaux, des zones de baignades et de voisinage, et notamment ne pas occasionner du fait de leur emplacement et de leur entretien une gêne permanente pour les tiers.

Emplacement réservé : servitude, instituée sur des terrains, ayant vocation à permettre la réalisation par une collectivité :

- des équipements publics ou d'intérêt général,
- des espaces verts ou des terrains de sport public,
- de voiries,
- des cheminements piétons et cyclistes.

Les emplacements réservés sont reportés sur le document graphique du PLU.

Emprise au sol d'une construction : surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain d'assiette du projet. Elle correspond à la projection verticale de la ou des constructions au sol, débords de toiture compris (balcons, débords de toiture).

Espace boisé classé (EBC) : concerne certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer. Ainsi, les espaces boisés classés repérés sur le document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ». (article L.130-1 du Code de l'urbanisme)

Les espaces boisés classés sont reportés sur le document graphique du PLU.

Rappel : les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Espace libre : espace non bâti en superstructure, minéral ou végétal. Sont exclus des espaces libres les allées, circulations automobiles et surfaces destinées au stationnement.

Espace vert : espace non bâti en superstructure permettant un aménagement végétal (engazonnement, arbustes, arbres).

Exhaussement (du sol) : remblaiement de terrain.

Extension : agrandissement de la construction principale ou construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci avec communication entre l'existant et l'extension.

F

Façade : toutes faces verticales en élévation d'un bâtiment en excluant les soubassements et les parties enterrées de ce dernier.

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Forêt : formation végétale comprenant des tiges d'arbres d'essence forestière dont les cimes, si elles arrivaient simultanément à maturité, couvriraient la plus grande partie du terrain occupé par la formation, que celle-ci soit, au moment de l'enquête, à l'état de semis, de rejets sur souche, de fourrés, de gaulis, de perchis ou de futaie.

Rappel : c'est l'état boisé constaté sur le terrain qui est pris en compte, et non la « nature de culture » du cadastre.

I

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement et d'une manière générale les installations exploitées ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la nature et l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que les éléments du patrimoine

archéologique.

L

Limite séparative : désigne toute limite parcellaire d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non, par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement) ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

Limite séparative latérale : désigne toute limite parcellaire qui se recoupe avec l'alignement.

N

Niveau de construction : volume compris entre le dessus du niveau du terrain naturel ou sous-sol et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Nouveau site agricole : construction (s) agricoles (s), isolée (s) ou non, liée (s) à une activité d'élevage, s'installant après l'approbation du SCoT des Vosges Centrales (2006) hormis :

- les nouvelles annexes des sites existants
- les constructions liées à des élevages de type familial
- les nouveaux bâtiments d'élevage s'intégrant à un site existant et gérés par le même éleveur

P

Pignon : mur extérieur, parallèle aux formes constitutives de la charpente et dont les contours épousent la forme des pentes des combles.

R

Remblai : masse de terre déplacée pour surélever un terrain ou boucher un trou.

Ripisylve : formation d'arbres, d'arbustes et de végétaux installés sur les rives, le long des cours d'eau.

S

Servitude d'utilité publique : servitude particulière selon les règles propres à chacune des législations en cause et fondée sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété. Elle s'impose aux règles du PLU.

Surface de plancher : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- 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 ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 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 ;
- 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.

T

Terrain naturel : le sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

U

Unité foncière ou terrain : tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une indivision.

V

Voie publique ouverte à la circulation générale : tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement permettant la desserte de l'espace. Toutefois, les cheminements « doux », les servitudes de passage et les voies ferrées du domaine SNCF ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement des zones. Il en est de même des espaces dont l'aménagement réserve l'usage à un seul mode de déplacement, à l'exclusion de tout autre.

chapitre 1 : les règles générales

section 1.1 : champs d'application, portée et contenu du règlement du plan local d'urbanisme

ARTICLE 1 : Champ d'application du règlement du plan local d'urbanisme

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.123-1 et R.123-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : Portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) lorsqu'elles existent, et d'autre part, conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

section 1.2 : articulation avec d'autres réglementations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols

ARTICLE 1 : Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique qui affectent le territoire de AYDOILLES figurent dans les annexes du PLU.

Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique. Les bois et forêts soumis au régime forestier, la protection des eaux potables et minérales, le passage de conduites de gaz-canalisation de transport constituent notamment des servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 2 : Le droit de préemption urbain

Les communes dotées d'un PLU approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain au titre de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme :

- sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées sur le document graphique du PLU,
- dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines,
- dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques,
- dans les zones soumises aux servitudes,

- sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

ARTICLE 3 : Le raccordement des constructions aux réseaux

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme (PLU), il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

1. aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales ;
2. au règlement sanitaire départemental ;
3. aux règlements (lorsqu'ils existent) :
 - du service annexe de distribution d'eau potable
 - du service public d'assainissement collectif ;
 - du service public d'assainissement non collectif dès lors qu'il existe, et au règlement du service public de l'eau ;
 - aux dispositions de l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après : *« lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.*

Lorsque le projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au 1^{er} alinéa ne sont pas réunies. »

ARTICLE 4 : La protection des ressources en eau

Pour être autorisées les constructions, ouvrages ou installations doivent respecter les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau », reprise par la loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006.

Des zones urbanisées sont situées dans des périmètres de protection sanitaires officialisés et inscrits en conséquence en annexe et sur les plans des servitudes. Ainsi, dans ces périmètres des contraintes peuvent être imposées aux projets d'urbanisation.

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhin-Meuse** détermine des orientations en matière de gestion de l'eau, les objectifs de quantité et de qualité des eaux, ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre. Ainsi, le présent règlement prévoit des dispositions particulières relatives notamment au recul des crêtes des berges des cours d'eau, à la préservation des zones naturelles humides et des zones d'expansion des crues qui doivent impérativement être prises en compte pour toute occupation ou utilisation du sol.

section 1.3 : les périmètres particuliers ayant une incidence sur l'occupation ou l'utilisation des sols

ARTICLE 1 : Les périmètres de réciprocité (issus de l'article L.111-3 du Code rural et de l'article 240 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement)

Toute activité présentant des risques de nuisances pour l'environnement est soumise au respect des règles au titre de l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime. En effet, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes.

Une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

ARTICLE 2 : La protection du patrimoine archéologique (loi du 27 septembre 1941, modifiée par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004)

Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, ou par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 3 : Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre (article L.571-10 du Code de l'environnement)

En application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement, les infrastructures de transport terrestre ont été identifiées et classées en cinq catégories par arrêtés préfectoraux qui déterminent les secteurs exposés à des nuisances sonores.

Dans ces secteurs, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement sont soumises à des prescriptions particulières de protection acoustique.

chapitre 2 : les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire

section 2.1 : le champs d'application du règlement d'urbanisme

ARTICLE 1 : Le champ d'application territorial du règlement du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique sur le territoire communal de AYDOILLES (Vosges) tel que précisé sur le document graphique du PLU.

ARTICLE 2 : Les prescriptions particulières (article L.123-5 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 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 constructions en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. L'autorité compétente recueille l'accord du Préfet 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

section 2.2 : la division du territoire en zones

permis de construire.

ARTICLE 1 : Les généralités sur la division du territoire

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en quatre grands types de zones :

- Les zones urbaines (U),
- Les zones à urbaniser (AU),
- Les zones agricoles (A),
- Les zones naturelles et forestières (N).

Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières désignées par un indice (U, AU, A, N) ou seulement à une partie de zone dite « secteur », désignée par l'indice de

zone accompagné d'une lettre majuscule complémentaire (ex : UA, UB, AC, NF).

Des trames particulières (ex : emplacements réservés, zones humides) ou des éléments ponctuels (ex : éléments remarquables au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme) peuvent se superposer aux différentes zones.

ARTICLE 2 : Les différentes zones et secteurs du plan local d'urbanisme

Les zones urbaines (dites zones U) concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Les constructions nouvelles pouvant y être admises doivent permettre la diversité urbaine et la mixité sociale.

UA

La zone UA couvre le centre bourg ancien de AYDOILLES. L'urbanisation est diversifiée, assez dense et souvent jointive et à vocation principale d'habitat. Elle doit conserver ces caractéristiques générales.

UB

La zone UB correspond, d'une manière générale, aux extensions urbaines du village et qui correspond à des quartiers et des secteurs à vocation principale d'habitation. Moins dense que le centre ancien, cette zone regroupe les constructions pavillonnaires et l'habitat collectif. Ce secteur est plutôt diversifié tout en conservant un caractère principalement résidentiel.

UE

La zone UE correspond, d'une manière générale, au secteur central de la commune qui regroupe des installations et/ou des équipements public (école, salle des fêtes, ...). Cette zone se destine à l'accueil d'équipements et de futurs aménagements d'intérêt collectif (espace de stationnement, nouvelle mairie...).

UY

La zone UY correspond, d'une manière générale, aux espaces qui regroupent et se destinent à accueillir prioritairement les principaux établissements à vocation industrielle et artisanale ainsi que les services, les bureaux et les annexes nécessaires à ces activités et les installations publiques ou privées non souhaitables dans des zones affectées à titre principal à l'habitation.

1AU

Les zones à urbaniser (dites zones AU). Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

2AU

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir

les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

-  **Les zones agricoles (dites zones A)** recouvrent des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
-  **Les secteurs AC** correspondent, d'une manière générale, aux espaces qui regroupent et se destinent à accueillir les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
-  **Les zones naturelles et forestières (dites zones N)** regroupent des secteurs, équipés ou non, à protéger :
 - soit en raison de la qualité des sites, des milieux et des 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
-  **Les secteurs NC** correspondent aux espaces de protection des périmètres de captage immédiats pour l'alimentation en eau potable.
-  **Les secteurs NF** correspondent, d'une manière générale, aux espaces à dominante forestière ou boisée les plus significatifs. Cette zone naturelle et forestière abrite les activités de sylviculture et d'exploitation forestière prédominantes.
-  **Les secteurs NL** correspondent, d'une manière générale, au secteur qui regroupe et se destine à recevoir des activités de loisirs, des installations et des infrastructures liées au bon fonctionnement d'une activité liée à de l'accueil du public.
-  **Les secteurs NP** correspondent, d'une manière générale, aux espaces et éléments naturels à préserver (bois, bosquets, haies,...) d'un point de vue paysager et environnemental. Ces espaces se localisent au cœur des espaces agricoles ouverts.

section 2.3 : les prescriptions écrites et graphiques applicables à l'ensemble du territoire

Le document de zonage indique par ailleurs :



Les emplacements réservés (voir section 2.4 ci-après)



Les zones humides (voir section 2.4 ci-après)



Les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'urbanisme) concernent certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer. Ainsi, les espaces boisés classés repérés au document

graphique du PLU doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les ripisylves du ruisseau des Bolottes et son affluent sont classées en EBC.

section 2.4 : les dispositions communes à l'ensemble des zones_____

ARTICLE 1 : Les travaux sur un immeuble existant

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

ARTICLE 2 : le permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir pour tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir au titre de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration sur l'ensemble du territoire

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (voir les dispositions réglementaires dans les différentes zones).
- La division d'une unité foncière en plus de 2 lots de terrains – qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement - en vue de l'implantation de constructions est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel sur le document graphique sont soumis à autorisation. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les EBC.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les affouillements et exhaussements de sol - s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis de construire – dont la hauteur pour un exhaussement ou la profondeur pour un affouillement sont réglementés par le code de l'urbanisme.
- Le territoire communal est situé dans une zone sismique. Les constructions devront être

conformes à la réglementation afférente à ce domaine.

- Toute construction et aménagement doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes à mobilité réduite, qu'ils s'agissent de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès et de circulation piétonnière ou de stationnement, dans le respect de la réglementation afférente à ce domaine.

ARTICLE 4 : Les zones humides

Toute zone naturelle soumise à un risque d'inondation d'une part, et d'autre part, tout secteur humide doit être préservé de toute occupation des sols entravant le libre écoulement des eaux, en application de l'article L.211-1 du Code de l'environnement et des dispositions prévues par le SDAGE du bassin Rhin-Meuse.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du Code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers.

Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

ARTICLE 5 : Les emplacements réservés (article L123-1-5 du Code de l'urbanisme)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le document graphique du PLU.

La liste des emplacements donne toutes les précisions sur la destination de chacun des emplacements, la liste des parcelles impactées, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou le service public qui en demande l'inscription au PLU.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

chapitre 3 :

les dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Les zones urbaines - dites zones U - concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble. Les constructions nouvelles pouvant y être admises doivent permettre la diversité urbaine et la mixité sociale.

zone UA

Les dispositions du règlement de la zone UA s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures des parcelles agricoles.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir par le Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan.*

A lire en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

ARTICLE UA1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les constructions suivantes :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les constructions à usage agricole, industriel et forestier.
- Toute activité relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation, et incompatible avec la proximité des bâtiments occupés par des tiers.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié par le PLU et reporté sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme.

1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges

d'ordures.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UA2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions suivantes :

- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public.
- Les annexes et les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les modes d'occupation suivants :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations professionnelles de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.
- Les chemins piétonniers, les liaisons douces ainsi que le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux.
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Le stationnement isolé de caravanes.

section 2 : **conditions de l'occupation du sol**

ARTICLE UA3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

ARTICLE UA4 : desserte par les réseaux

4.1. Généralités :

Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.2. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

4.3. Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur.

4.4. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.5. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.6. Antennes paraboliques, mâts et treillis :

Les antennes paraboliques, mâts ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour limiter leur impact visuel sur le paysage.

ARTICLE UA5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE UA6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Rappel :**

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement avec une des constructions limitrophes situées de part et d'autre de la construction projetée et du même côté de la voie,
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum avec le domaine public.
- en tout état de cause en retrait de 2 m minimum des chemins réservés aux piétons, identifié sur le plan de zonage.

Lorsque que le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée au prolongement de l'existante afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble.

6.2. Les constructions nouvelles en bordure de la RD 159bis et de la RD 420 :

Les constructions nouvelles, implantées en bordure de la RD 420, doivent respecter un retrait de 20 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.3. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**Rappel :**

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur limite(s) séparative(s) de propriété ou en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

7.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m (hors tout) ne sont pas soumises à des règles d'implantation.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UA9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE UA10 : hauteur maximale des constructions**Rappel :**

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du

terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

10.1. Les constructions nouvelles :

La hauteur maximale des constructions sera de 7 m à l'égout de toiture.

Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 3 m à l'égout de toiture.

10.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article UA11.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Le projet « 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 » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1. Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux. Lors de rénovations, les matériaux traditionnels ou naturels mis en œuvre seront privilégiés, afin de conserver au bâti son authenticité dans l'environnement dans lequel il se situe.

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses. Est interdit

l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...).

La hauteur maximale autorisée pour les mouvements de terrain ne peut excéder **0.80 m** au dessus du niveau du terrain naturel, sauf disposition particulière énoncée par la réglementation en vigueur

11.2. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures sur rue : les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures doivent être constituées par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement), soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas 1.5 m sur rue. Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés.

Les clôtures sur limite séparative : tous les dispositifs sont autorisés. La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas 2 m en limite séparative.

ARTICLE UA12 : stationnement

12.1. Généralités :

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

Les surfaces de référence sont les surfaces de plancher, dont la valeur obtenue est arrondie à l'unité supérieure.

12.1.3. Il est exigé de réaliser sur l'unité foncière au minimum :

- Maison individuelle : 2 emplacements
- Immeuble collectif : 2 places de stationnement par logement (pouvant être abritées ou en sous-sol),
- Hôtel : 1 emplacement par chambre
- Restaurant : 1 emplacement pour 12 m²
- Pour les constructions à usage commercial ou de services : 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale ou de services,
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par tranche entière de 80 m² de surface de plancher affectée à l'activité (cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage). Les places dévolues aux manoeuvres et à la manutention des véhicules utilitaires doivent faire l'objet d'une attention particulière,

- Pour les constructions d'établissements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée,

Il n'est pas exigé de nombre minimum de places de stationnement pour les logements aidés.

12.2. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

ARTICLE UA13 : espaces libres et espaces verts

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements et de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol _____

ARTICLE UA14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

ARTICLE UA15 : performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent respecter la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique et environnementale.

ARTICLE UA16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Article non réglementé.

zone UB

Les dispositions du règlement de la zone UB s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

Rappel :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures des parcelles agricoles.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir par le Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan.*

A lire en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les constructions suivantes :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les constructions à usage agricole, industriel et forestier.
- Toute activité relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation, et incompatible avec la proximité des bâtiments occupés par des tiers.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié par le PLU et reporté sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme.

1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges

d'ordures.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UB2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions suivantes :

- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes.
- Les lotissements ou ensemble à usage d'habitation.
- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public.
- Les annexes et les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les modes d'occupation suivants :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations professionnelles de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.
- Les chemins piétonniers, les liaisons douces ainsi que le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Le stationnement isolé de caravanes.

section 2 :

conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

ARTICLE UB4 : desserte par les réseaux

4.1. Généralités :

Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.2. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

4.3. Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur.

4.4. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.5. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.6. Antennes paraboliques, râteliers et treillis :

Les antennes paraboliques, râteliers ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour limiter leur impact visuel sur le paysage.

ARTICLE UB5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE UB6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Rappel :**

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public

6.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement avec une des constructions limitrophes situées de part et d'autre de la construction projetée et du même côté de la voie,
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum avec le domaine public.
- en tout état de cause en retrait de 2 m minimum des chemins réservés aux piétons, identifié sur le plan de zonage.

Lorsque que le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée au prolongement de l'existante afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble.

6.2. Les constructions nouvelles en bordure de la RD 159bis et de la RD 420 :

Les constructions nouvelles, implantées en bordure de la RD 420, doivent respecter un retrait de 20 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.3. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UB7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) de propriété ou en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

7.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m (hors tout) ne sont pas soumises à des règles d'implantation.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UB9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE UB10 : hauteur maximale des constructions**Rappel :**

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

10.1. Les constructions nouvelles :

La hauteur maximale des constructions sera de 7 m à l'égout de toiture.

Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 3 m à l'égout de toiture.

10.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article UB11.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Le projet « 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 » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1. Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux. Lors de rénovations, les matériaux traditionnels ou naturels mis en œuvre seront privilégiés, afin de conserver au bâti son authenticité dans l'environnement dans lequel il se situe.

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses. Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...).

La hauteur maximale autorisée pour les mouvements de terrain ne peut excéder **0.80 m** au dessus du niveau du terrain naturel, sauf disposition particulière énoncée par la réglementation

en vigueur

11.2. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures sur rue : les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures doivent être constituées par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement), soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas 1.5 m sur rue. Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés.

Les clôtures sur limite séparative : tous les dispositifs sont autorisés. La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas 2 m en limite séparative.

ARTICLE UB12 : stationnement

12.1. Généralités :

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

Les surfaces de référence sont les surfaces de plancher, dont la valeur obtenue est arrondie à l'unité supérieure.

12.1.3. Il est exigé de réaliser sur l'unité foncière au minimum :

- Maison individuelle : 2 emplacements
- Immeuble collectif : 2 places de stationnement par logement (pouvant être abritées ou en sous-sol),
- Hôtel : 1 emplacement par chambre
- Restaurant : 1 emplacement pour 12 m²
- Pour les constructions à usage commercial ou de services : 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale ou de services,
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par tranche entière de 80 m² de surface de plancher affectée à l'activité (cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage). Les places dévolues aux manœuvres et à la manutention des véhicules utilitaires doivent faire l'objet d'une attention particulière,
- Pour les constructions d'établissements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité

d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée,

Il n'est pas exigé de nombre minimum de places de stationnement pour les logements aidés.

12.2. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

ARTICLE UB13 : espaces libres et espaces verts

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements et de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

section 3 : **possibilités maximales d'occupation du sol**

ARTICLE UB14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

ARTICLE UB15 : performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent respecter la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique et environnementale.

ARTICLE UB16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Article non réglementé.

zone UE

Les dispositions du règlement de la zone UE s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

Rappel :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures des parcelles agricoles.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir par le Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan.*

A lire en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les constructions suivantes :

- Tout type d'installation et de construction qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités principales de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions à usage agricole, forestier, industriel et artisanal,
- Toute activité relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation, et incompatible avec la proximité des bâtiments occupés par des tiers.

1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.

- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UE2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions suivantes :

- Les constructions, extensions et réfections à usage d'équipements ouverts au public à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public.
- Les aires de caravanage.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les modes d'occupation suivants :

- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les équipements collectifs à condition d'être nécessaires aux activités implantées dans la zone,
- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux vocations de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.

section 2 : **conditions de l'occupation du sol**

ARTICLE UE3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et doivent garantir la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

ARTICLE UE4 : desserte par les réseaux

4.1. Généralités :

Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.2. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

4.3. Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur.

4.4. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.5. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.6. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour limiter leur impact visuel sur le paysage.

ARTICLE UE5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE UE6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport au domaine public.

En tout état de cause en retrait de 2 m minimum des chemins réservés aux piétons, identifié sur le plan de zonage.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**Rappel :**

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) de propriété ou en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

7.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m (hors tout) ne sont pas soumises à des règles d'implantation.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul

et sans diminution du recul existant.

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UE9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE UE10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

Article non réglementé.

ARTICLE UE11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Le projet « 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 » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1. Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les extensions, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses. Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...).

La hauteur maximale autorisée pour les mouvements de terrain ne peut excéder **0.80 m** au dessus du niveau du terrain naturel, sauf disposition particulière énoncée par la réglementation en vigueur

11.2. Toitures et volumes : pas de prescriptions.

11.3. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Les clôtures pleines sont strictement interdites.

11.4. Cas particuliers :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE12 : stationnement

12.1. Généralités :

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

12.2. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

ARTICLE UE13 : espaces libres et espaces verts

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements et de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol_____

ARTICLE UE14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

ARTICLE UE15 : performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent respecter la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique et environnementale.

ARTICLE UE16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Article non réglementé.

zone UY

Les dispositions du règlement de la zone UY s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

Rappel :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures des parcelles agricoles.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir par le Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan.*

A lire en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UY1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les constructions suivantes :

- Les constructions à usage agricole et forestier.
- Les constructions et extensions à vocation d'habitation et leurs annexes, autres que celles énoncées à l'article UY2.
- Toute activité relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation, et incompatible avec la proximité des bâtiments occupés par des tiers.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié par le PLU et reporté sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme.

1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage, les HLL et le stationnement isolé de caravanes,
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs d'attractions.

- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UY2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions suivantes :

- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles et de services ainsi que leurs entrepôts, visées dans le caractère général de la zone. Leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, et les réseaux publics (eau potable, assainissement...).
- Les constructions annexes à condition d'être liées aux constructions existantes et à leurs activités.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public,
- Les constructions, extensions et transformations à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité de la zone et destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage, dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement de l'activité.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les modes d'occupation suivants :

- Les équipements collectifs à condition d'être nécessaires aux activités implantées dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés à la vocation de la zone et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.

section 2 : **conditions de l'occupation du sol**

ARTICLE UY3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de

la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

ARTICLE UY4 : desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

4.2. Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre

écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des espaces verts...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.4. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.5. Antennes paraboliques, mâts et treillis :

Les antennes paraboliques, mâts ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour limiter leur impact visuel sur le paysage.

ARTICLE UY5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE UY6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport au domaine public.

En tout état de cause en retrait de 2 m minimum des chemins réservés aux piétons, identifié sur le plan de zonage.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.2. Les constructions nouvelles en bordure de la RD 420 :

Les constructions nouvelles, implantées en bordure de la RD 420, doivent respecter un retrait de 20 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.3. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UY7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

7.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra

être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.

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

7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UY9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE UY10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

Article non réglementé.

ARTICLE UY11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Le projet « 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 » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1. Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les extensions, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses. Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...).

La hauteur maximale autorisée pour les mouvements de terrain ne peut excéder **0.80 m** au dessus du niveau du terrain naturel, sauf disposition particulière énoncée par la réglementation en vigueur

11.2. Toitures et volumes : pas de prescriptions.

11.3. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Les clôtures pleines sont strictement interdites.

11.4. Cas particuliers :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY12 : stationnement

12.1. Généralités :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

Il sera exigé que le nombre de places de stationnement de véhicules soit déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

12.2. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise

ou fait réaliser lesdites places,

- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

ARTICLE UY13 : espaces libres et espaces verts

Une attention particulière doit être portée sur les aménagements paysagers (composition paysagère, plantation d'arbres...) des marges de recul stipulées aux articles UY6 et UY7.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

section 3 : **possibilités maximales d'occupation du sol**

ARTICLE UY14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

ARTICLE UY15 : performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent respecter la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique et environnementale.

ARTICLE UY16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Article non réglementé.

chapitre 3 :

les dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser - dites zones AU – correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser - dites zones AU – correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes

zone 1AU

à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les dispositions du règlement de la zone 1AU s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

Rappel :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures des parcelles agricoles.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir par le Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan.*

A lire en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les constructions suivantes :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les constructions à usage agricole, industriel et forestier.
- Toute activité relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation, et incompatible avec la proximité des bâtiments occupés par des tiers.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié par le PLU et reporté sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme.

1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping et les habitations légères de loisirs

- Les parcs d'attractions.
- les dépôts de toute nature non liés à une activité professionnelle exercée dans la zone et les décharges d'ordures.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AU2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites peuvent être autorisées :

- sous réserve que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – lorsqu'elles existent – et qu'elles ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.
- sous réserve que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :
 - que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, et si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone.
 - que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par le document d'orientations (OAP).
 - et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;

2.2. Cas particuliers :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

section 2 : conditions de l'occupation du sol _____

ARTICLE 1AU3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et doivent garantir la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

Les voies automobiles ouvertes à la circulation, publiques ou privées communes, devront avoir une largeur minimale de chaussée de 4 m.

ARTICLE 1AU4 : desserte par les réseaux

4.1. Généralités :

Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.2. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

4.3. Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques fixées par la mairie. Les dépenses liées aux branchements sont à la charge du pétitionnaire.

4.4. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.5. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.6. Antennes paraboliques, mâts et treillis :

Les antennes paraboliques, mâts ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Rappel :**

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Les constructions nouvelles :

Sauf dispositions particulières inscrites dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions nouvelles doivent être implantées :

6.1.1. en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

6.1.2. toutefois, une implantation autre que celle prévue à l'alinéa 6.1.1. peut être admise lorsque celle-ci permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

6.1.3. En tout état de cause en retrait de 2 m minimum des chemins réservés aux piétons, identifié sur le plan de zonage.

6.2. Les constructions nouvelles en bordure de la RD 159bis et de la RD 420 :

Les constructions nouvelles, implantées en bordure de la RD 420, doivent respecter un retrait de 20 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.3. Cas particuliers :

- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif

ARTICLE 1AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**Rappel :**

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) de propriété ou en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

7.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m (hors tout) ne sont pas soumises à des règles d'implantation.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU10 : hauteur maximale des constructions**Rappel :**

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

10.1. Les constructions nouvelles :

Sauf dispositions particulières inscrites par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions :

10.1.1. Pour l'habitat individuel, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 m à l'égout de toiture.

10.1.2. Pour l'habitat collectif (R+2), la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 m à l'égout de toiture.

10.1.2. Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 3 m à l'égout de toiture.

10.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article AU11.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Le projet « 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 » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1. Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux. Lors de rénovations, les matériaux traditionnels ou naturels mis en œuvre seront privilégiés, afin de conserver au bâti son authenticité dans l'environnement dans lequel il se situe.

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses. Est interdit

l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...).

La hauteur maximale autorisée pour les mouvements de terrain ne peut excéder **0.80 m** au dessus du niveau du terrain naturel, sauf disposition particulière énoncée par la réglementation en vigueur.

11.2. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité.

Les clôtures pleines sont strictement interdites sur rue. Les clôtures en parpaings sont strictement interdites.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures doivent être constituées :

- Sur rue : soit par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement), soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés.
- Sur limite séparative : par tout autre dispositif doublé ou non d'une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

ARTICLE 1AU12 : stationnement

12.1. Généralités :

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

Les surfaces de référence sont les surfaces de plancher, dont la valeur obtenue est arrondie à l'unité supérieure.

12.1.2. Il est exigé de réaliser sur l'unité foncière au minimum :

- Maison individuelle : 2 emplacements
- Immeuble collectif : 2 places de stationnement par logement (pouvant être abritées ou en sous-sol),
- Hôtel : 1 emplacement par chambre
- Restaurant : 1 emplacement pour 12 m²
- Pour les constructions à usage commercial ou de services : 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale ou de services,

- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par tranche entière de 80 m² de surface de plancher affectée à l'activité (cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage). Les places dévolues aux manœuvres et à la manutention des véhicules utilitaires doivent faire l'objet d'une attention particulière,
- Pour les constructions d'établissements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée,

Il n'est pas exigé de nombre minimum de places de stationnement pour les logements aidés.

12.2. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.
- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU13 : espaces libres et espaces verts

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements et de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU15 : performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent respecter la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique et environnementale.

ARTICLE 1AU16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Article non réglementé.

zone 2AU

Les dispositions du règlement de la zone 2AU s'applique sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

Rappel :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures des parcelles agricoles.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir par le Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan.*

A lire en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU3 : accès et voirie

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU4 : desserte par les réseaux

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les locaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, de même qu'aux constructions à vocation d'équipements publics ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE 2AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les locaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, de même qu'aux constructions à vocation d'équipements publics ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE 2AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU10 : hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU12 : stationnement

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU13 : espaces libres et espaces verts

Article non réglementé.

section 3 :
possibilités maximales d'occupation du sol_____**ARTICLE 2AU14 : coefficient d'occupation des sols**

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Article non réglementé.

chapitre 3 : les dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Les zones agricoles - dites zones A – recouvrent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

zone A

Les dispositions du règlement de la zone A s'applique sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

A noter que la zone A regroupe les secteurs A et AC.

Rappel :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures des parcelles agricoles.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir par le Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan.*

A lire en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites les constructions, les occupations et les utilisations du sol de toute nature à l'exception :

- des clôtures,
- des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- des constructions visées à l'article A2.

ARTICLE A2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les dispositions particulières applicables au secteur AC :

Sont admises, et sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole, les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, les extensions, les transformations et les annexes des bâtiments d'exploitation,

classés ou non, destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole ainsi que les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées entre 50 et 100 m des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'une seule habitation au maximum par exploitation.
- La création de nouveaux sites agricoles, respectant un recul minimal de 200 m par rapport aux habitations et aux futures zones à urbaniser, et réciproquement.
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone ».

section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE A4 : desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Lorsque le réseau public d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour

toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable doit obligatoirement être desservie en capacité suffisante par captage, forage ou autres dispositifs techniques, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'alimentation en eau par puits ou forage ou tout autre système d'approvisionnement, un système de disconnexion doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

4.2. Eaux usées :

Toute construction, changement d'affectation d'un bâtiment ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

A l'exception des bâtiments et installations agricoles, en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques fixées par la mairie. Les dépenses liées aux branchements sont à la charge du pétitionnaire.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.4. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être

enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE A5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone A :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

Les chemins piétonniers et le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières

6.2. Les dispositions particulières applicables au secteur AC :

- Les constructions à usage agricole et tout bâtiment à vocation économique lié à l'exploitation agricole doivent être implantés en respectant un retrait correspondant à 10 m minimum.
- La construction à usage d'habitation, ses annexes et abris de jardin doivent être implantés en respectant un retrait correspondant à 5 m minimum.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés en continuité de la construction existante
- aux reconstructions après sinistre qui peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, qui ne sont pas soumises à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone A :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

Les chemins piétonniers et le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières

7.2. Les dispositions particulières applicables au secteur AC :

- Les constructions à usage agricole et tout bâtiment à vocation économique lié à l'exploitation agricole doivent être implantées en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- La construction à usage d'habitation, ses annexes et abris de jardin doivent être implantés en retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Cette règle ne s'applique pas :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.

7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :**7.3.1. Les dispositions générales applicables au secteur AC :**

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 35 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

7.3.2. Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**8.1. Les dispositions particulières applicables au secteur AC :**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter une distance entre deux bâtiments qui ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction à usage d'habitation et à ses annexes,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

ARTICLE A9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions**Rappel :**

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

10.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone A :

La hauteur maximale des constructions pouvant être autorisée au titre du présent article ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

10.2. Les dispositions particulières applicables au secteur AC :

- Les constructions à usage agricole doivent respecter une hauteur maximale de 12 m au faitage, sauf en cas d'une hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.
- Pour les constructions annexes isolées de la construction principale à vocation d'habitation, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 3 m à l'égout de toiture.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale
- aux ouvrages techniques (silos, ouvrage technique, aérogénérateur...) et aux cheminées liés au projet de construction qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article A11
- aux reconstructions à l'identique après sinistre

10.3. Cas particuliers :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumises à des règles de hauteur maximale des constructions.

ARTICLE A11 : aspect extérieur et aménagements des abords**11.1. Généralités**

Le projet « 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 » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.2. Les dispositions particulières applicables aux secteurs AC :**11.2.1 Aspect extérieur des constructions :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées. Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des

A

constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.
Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...).

11.2.2. Clôtures :

Les clôtures non liées à un usage agricole doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité.

Les clôtures pleines sont strictement interdites.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.
Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement),
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut n'excédant pas 0.5 m doublé ou non d'une haie vive privilégiant les essences locales.

ARTICLE A12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et aménagements projetés.

ARTICLE A13 : espaces libres et espaces verts

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements et de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

section 3 :

possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

ARTICLE A15 : performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent respecter la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique et environnementale.

ARTICLE A16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Article non réglementé.

chapitre 3 : les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles - dites zones N - regroupent des secteurs, équipés ou non, à protéger soit en raison :

- de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière
- de leur caractère d'espaces naturels

zone N

Les dispositions du règlement de la zone N s'applique sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

A noter que la zone N regroupe les secteurs N, NC, NF, NL et NP.

Rappel :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures des parcelles agricoles.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir par le Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan.*

A lire en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone N :

Sont interdites, les occupations et utilisations des sols autres que celles énumérés aux articles N2 et suivants.

1.2. Les dispositions particulières applicables au secteur NC :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol, toutes activités, installations et dépôts, à l'exception des installations techniques et dépôt nécessaires aux activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau.

1.3. Les dispositions particulières applicables au secteur NP :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol, toutes activités, installations et dépôts, autres que celles énumérés aux articles N2 et suivants.

ARTICLE N2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs NF, NL et NP:

Sont admis dans la limite des dispositions prévues aux articles N2 et suivants :

- Les clôtures,
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension et la construction de leurs annexes,
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- Les abris pour animaux fermés sur trois côtés,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations, transformations et adaptations des structures de types radioélectriques, ou stations de mesures, nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- Les chemins piétonniers et le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux,

2.2. Les dispositions particulières applicables au secteur NF :

Sont admises sous conditions et dans la limite des dispositions prévues aux articles N2 et suivants :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
- Les abris de chasse d'une emprise au sol de 30 m² maximum et d'une hauteur hors tout maximum fixée à 3 m.
- Les chemins piétonniers et le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. Les dispositions particulières applicables au secteur NL :

Sont admises sous conditions et dans la limite des dispositions prévues aux articles N2 et suivants :

- Les clôtures,
- Les constructions et installations à vocation de loisirs, récréatives et sportives ouvertes au public et les annexes qui leur sont liées.
- Les hébergements à vocation touristique.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations, transformations et adaptations des structures de types radioélectriques, ou stations de mesures, nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,

2.4. Les dispositions particulières applicables au secteur NP :

Sont admises sous conditions et dans la limite des dispositions prévues aux articles 2 et suivants :

- Les chemins piétonniers et le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie..

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 : desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Lorsque le réseau public d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable doit obligatoirement être desservie en capacité suffisante par captage, forage ou autres dispositifs techniques, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'alimentation en eau par puits ou forage ou tout autre système d'approvisionnement, un système de disconnexion doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

4.2. Eaux usées :

Toute construction, changement d'affectation d'un bâtiment ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

A l'exception des bâtiments et installations agricoles, en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques fixées par la mairie. Les dépenses liées aux branchements sont à la charge du pétitionnaire.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.4. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.5. Antennes paraboliques, mâts et treillis :

Les antennes paraboliques, mâts ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE N5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. dispositions applicables à l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs NC :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 m minimum avec le domaine public.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.2. Dispositions applicables aux constructions nouvelles en bordure de la RD 159bis et de la RD 420, à l'exception de la zone NC :

Les constructions nouvelles, implantées en bordure de la RD 420, doivent respecter un retrait de 20 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.3. Cas particuliers :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- aux reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumises à des règles d'implantation particulières.
- aux chemins piétonniers et au mobilier lié à l'accueil et à l'information du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

6.4. dispositions particulières applicables aux secteurs NC :

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les installations, les constructions et les extensions nécessaires aux activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau.

ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**Rappel :**

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. dispositions applicables à l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs NC :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un retrait de 4 m minimum.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Cas particulier :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m (hors tout) ne sont pas soumises à des règles d'implantation.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.2. dispositions particulières applicables aux secteurs NC :

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les installations, les constructions et les extensions.

7.3. retrait par rapport au cours d'eau applicable à l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs NC :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. retrait par rapport aux limites des parcelles boisées applicable à l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs NC et NF :

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

ARTICLE N9 : emprise au sol

Ne sont pas soumis à des règles relatives à l'emprise au sol, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.1. dispositions applicables à l'ensemble de la ZONE N, à l'exception des SECTEURS NC, NF, NL et NP :

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol préexistante à la date d'application du présent PLU,
- Les annexes non habitées des constructions (de type garage ou atelier) peuvent avoir une emprise au sol maximale de 40 m² à condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière et à moins de 30 m de la construction principale,
- Les abris de jardin et les abris pour le stockage du bois peuvent avoir une emprise au sol maximale de 30 m² et une hauteur hors tout maximum fixée à 3 m, à condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière et à moins de 30 m de la construction principale,
- Les abris pour animaux fermés sur trois côtés, peuvent avoir une emprise au sol maximale de 50 m² et une hauteur hors tout maximum fixée à 3 m.

9.2. dispositions particulières applicables aux SECTEURS NC :

Pas de prescriptions.

9.3. dispositions particulières applicables aux SECTEURS NF :

- Les abris de chasse peuvent avoir une emprise au sol maximale de 50 m².

9.4. dispositions particulières applicables aux SECTEURS NL :

- Les abris liés à la vocation de loisirs de la zone peuvent avoir une emprise au sol maximale de 40 m² à condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière.
- Les hébergements à vocation touristique ne peuvent pas dépasser une emprise au sol de 100 m².

9.5. dispositions particulières applicables aux SECTEURS NP :

Pas de prescriptions.

ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions**Rappel :**

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

Ne sont pas soumis à des règles relatives à la hauteur, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.1. dispositions applicables à l'ensemble de la ZONE N, à l'exception des SECTEURS NC, NF, NL et NP :

- La hauteur maximale des extensions de la construction à vocation d'habitation existante ne peut excéder la hauteur initiale de la construction.
- Pour les annexes non habitées de la construction principale (de type garage ou atelier), la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 3 m à l'égout de toiture.
- Pour les abris de jardin et les abris pour le stockage du bois, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 3 m à l'égout de toiture.
- Les abris pour animaux fermés sur trois côtés, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 3 m à l'égout de toiture.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques (cheminée...) liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article N11.
- aux reconstructions à l'identique après sinistre qui sont autorisées.

10.2. dispositions particulières applicables aux secteurs NC :

Pas de prescriptions.

10.3. dispositions particulières applicables aux secteurs NF :

- La hauteur maximale des installations pouvant être autorisée au titre du présent article ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.
- Pour les abris de chasse, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 3 m à l'égout de toiture.

10.4. dispositions particulières applicables aux secteurs NL :

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 m à l'égout de toiture.

10.5. dispositions particulières applicables aux secteurs NP :

Pas de prescriptions.

ARTICLE N11 : aspect extérieur et aménagements des abords

11.1. Généralités :

Le projet « 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 » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.2. dispositions applicables à l'ensemble de la ZONE N :

11.2.1. Les constructions nouvelles :

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui y sont implantées. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.

La hauteur maximale autorisée pour les mouvements de terrain ne peut excéder **0.80 m** au dessus du niveau du terrain naturel, sauf disposition particulière énoncée par la réglementation en vigueur.

11.2.2. Aspect extérieur des constructions :

Quel que soit le lieu d'implantation, toute construction doit témoigner du souci de s'intégrer dans son environnement. Cet environnement est constitué par le relief du terrain, les constructions avoisinantes, la végétation présente et l'harmonie globale dans le périmètre du projet.

Les couleurs apparentes devront respecter les tons et les usages des constructions du village et privilégier des tonalités harmonieuses. Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...).

11.2.3. Les clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et doivent être constituées de matériaux de qualité. Les clôtures pleines sont strictement interdites. Les haies vives en essences locales sont à privilégier.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative et doivent être constituées :

- soit, par une haie vive en privilégiant les essences locales (liste en annexe du règlement).
- soit, par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut n'excédant pas 0.5 m - sauf impératif de sécurité - doublés ou non d'une haie vive (liste en annexe du règlement).

Cette règle ne s'applique pas :

- aux clôtures situées dans les secteurs NC, NF et NP.

ARTICLE N12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et aménagements projetés.

ARTICLE N13 : espaces libres et espaces verts

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement (remblais, déblais...) qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol _____

ARTICLE N14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

ARTICLE N15 : performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent respecter la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique et environnementale.

ARTICLE N16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Article non réglementé.

annexes

annexe

liste des essences locales

Cette liste des essences locales ci-dessous est indicative.

Elle regroupe les essences qui peuvent être plantées en clôtures (article 11) et les sur les espaces verts et espaces libres (article 13).

Arbres tiges

Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
Érable plane (*Acer platanoïdes*)
Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
Pin sylvestre (*Pinus sylvestris*)
Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)

Peuplier tremble (*Populus tremula*)
Merisier (*Prunus avium*)
Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
Châtaignier (*Castanea sativa*)
Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*)
Alisier blanc (*Sorbus aria*)

Petits arbres et grands arbustes

Houx (*Ilex aquifolium*)
Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
Poirier sauvage (*Pyrus pyraster*)
Bourdaine (*Frangula alnus*)

Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
Noisetier (*Coryllus avellana*)
Saule marsault (*Salix capera*)

Arbustes

Alisier nain (*Sorbus chamaespilus*)
Sorbier de Mougeot (*Sorbus mougeoti*)
Sureau noir (*Sambucus nigra*)
Saule à oreillettes (petit Marsault) (*Salix aurita*)
Génévrier commun (*Juniperus communis*)
Aubépine épineuse (*Crataegus laevigata*)
Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)

Prunelier épine noire (*Prunus spinosa*)
Églantier commun (Rosier des chiens) (*Rosa canina*)
Rosier des champs (*Rosa arvensis*)
Rosier des Alpes (*Rosa pendulina*)
Groseillier des rochers (*Ribes petraeum*)
Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

Petits arbustes

Bruyère commune (*Calluna vulgaris*)
Myrtille (*Vaccinium myrtillus*)

Genêt à balais (*Cytisus scopariux*)
Joli bois (*Daphne mezerum*)

annexe

les dispositions communes à l'ensemble des zones

ARTICLE 1 : Les travaux sur un immeuble existant

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

ARTICLE 2 : le permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir pour tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir au titre de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration sur l'ensemble du territoire

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (voir les dispositions réglementaires dans les différentes zones).
- La division d'une unité foncière en plus de 2 lots de terrains – qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement - en vue de l'implantation de constructions est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel sur le document graphique sont soumis à autorisation. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les EBC.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les affouillements et exhaussements de sol - s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis de construire – dont la hauteur pour un exhaussement ou la profondeur pour un affouillement sont réglementés par le code de l'urbanisme.
- Le territoire communal est situé dans une zone sismique. Les constructions devront être conformes à la réglementation afférente à ce domaine.
- Toute construction et aménagement doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes à mobilité réduite, qu'ils s'agissent de l'aménagement ou de la construction

de nouveaux logements, de réalisation d'accès et de circulation piétonnière ou de stationnement, dans le respect de la réglementation afférente à ce domaine.

ARTICLE 6 : Les zones humides

Toute zone naturelle soumise à un risque d'inondation d'une part, et d'autre part, tout secteur humide doit être préservé de toute occupation des sols entravant le libre écoulement des eaux, en application de l'article L.211-1 du Code de l'environnement et des dispositions prévues par le SDAGE du bassin Rhin-Meuse.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du Code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers.

Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

ARTICLE 6 : Les emplacements réservés (article L123-1 du Code de l'urbanisme)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le document graphique du PLU.

La liste des emplacements donne toutes les précisions sur la destination de chacun des emplacements, la liste des parcelles impactées, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou le service public qui en demande l'inscription au PLU.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

annexe

les rappels par articles du règlement

Article 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Pas de prescriptions.

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

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).
- En application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les éléments bâtis et paysagers repérés au plan, devront être conservés. En cas de dégradation ou de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.

Article 3 : accès et voirie

- Les accès sur voies sont subordonnés à l'approbation des services gestionnaires de la voirie (Commune, Département, Etat) suivant des critères relatifs à l'intensité du trafic routier et à la sécurité de la circulation.

Article 4 : desserte par les réseaux

- L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires artisanales et des déchets artisanaux ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.
- Le règlement du service annexe de distribution d'eau potable – lorsqu'il existe - s'applique sur l'ensemble du territoire.
- Dans le cas d'un accueil du public ou d'employés, l'eau fournie réputée potable doit être délivrée par le réseau public ou à défaut, par une ressource dûment autorisée par la réglementation en vigueur.
- Les dispositions du zonage d'assainissement et du règlement général du service d'assainissement – lorsqu'ils existent - s'appliquent sur l'ensemble du territoire.
- La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement

ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété pourront être demandés et seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Néant

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

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

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

Néant

Article 9 : emprise au sol

Néant

Article 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

Article 11 : aspect extérieur et aménagements des abords

- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.
- Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager).

- Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édifices techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques ...) soient intégrés à la toiture et plus globalement à l'architecture générale du bâtiment.
- En application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les éléments bâtis et paysagers repérés au plan, devront être conservés. En cas de dégradation ou de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.
- Pour les clôtures : des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie (Commune, Département, État) pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et les virages.

Article 12 : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et aménagements projetés.
- La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12.5 m².
- Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- La mise en place d'une clôture ne devra pas entraîner le stationnement sur le domaine public.
- Il est recommandé une faible imperméabilisation du sol des aires de stationnement.

Article 13 : espaces libres et espaces verts

En application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les éléments bâtis et paysagers repérés au plan, devront être conservés. En cas de dégradation ou de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement (remblais, déblais...) qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

Les essences locales seront privilégiées (liste des essences locales en annexe).

Article 14 : coefficient d'occupation des sols

Néant

Article 15 : performances énergétiques et environnementales

Néant