



Modification simplifiée n° 1 du PLU de Corny-sur-Moselle

II- Règlement écrit modifié



Les évolutions apportées dans le cadre de la présente modification simplifiée figurent en **ORANGE** dans le document.

Dossier de PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 08 janvier 2016

Modification n°1 approuvé par délibération du Conseil Communautaire Mad et Moselle le 24 octobre 2019

Mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

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. Celles-ci 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 abris à bois, 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 CORNY-SUR-MOSELLE figurent dans les annexes du PLU.

Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme (PLU) peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique dont la liste figure dans les annexes du PLU.

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, 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 règlement 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 autorisés 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 L.111-3 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 de Moselle, pour tenir compte des spécificités locales.

ARTICLE 2 : 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 5 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.

- Par l'arrêté préfectoral 2013-DDT/OBS/1 du 15 janvier 2013, la voie de chemin de fer reliant Novéant-Bif à Metz Sablon est classée en catégorie 1 et génère une bande de 300 m comptée à partir du bord du rail extérieur de la voie la proche.
- Par l'arrêté préfectoral 2014/DDT-OBS-01 du 27 février 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit, notamment le long des R657, RD66 et RD6 en catégorie

ARTICLE 3: 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.

CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

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

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, AA, NF).

Des trames particulières (ex : emplacements réservés, les espaces boisés classés) 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.

- Dans les secteurs indicés « i », les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) s'appliquent.
- Dans les secteurs indicés « t », les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn - mouvements de terrains) s'appliquent.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement (arrêté préfectoral 2014/DDT-OBS-01 du 27/02/2014 pour les RD657, RD66 et RD6).

Section 2.2 : division du territoire en 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.

- **La zone UA** couvre le centre bourg ancien de CORNY-SUR-MOSELLE. L'urbanisation est diversifiée, assez dense, souvent jointive et à vocation principale d'habitat. Elle doit conserver ces caractéristiques générales.
- **La zone UB** correspond, d'une manière générale, aux extensions urbaines du village et qui correspondent à des quartiers et des secteurs à vocation principale d'habitation. Moins dense que le centre ancien, cette zone regroupe des constructions pavillonnaires, de l'habitat collectif ainsi que des activités économiques. Ce secteur est plutôt diversifié tout en conservant un caractère principalement résidentiel.
- **La zone UC** correspond, d'une manière générale, au quartier résidentiel du Clos de Béva, à vocation principale d'habitation. Cette zone regroupe des constructions pavillonnaires ainsi que de rares activités économiques. Ce secteur est peu diversifié et doit conserver un caractère résidentiel.
- **La zone UE** correspond, d'une manière générale, au secteur central de la commune qui regroupe des installations et/ou des équipements public (école, stade de football, court de tennis, gymnase, ...). Cette zone se destine à l'accueil d'équipements et de futurs aménagements d'intérêt collectif.

Les zones à urbaniser (dites zones 1AU et 2AU). Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

- **La zone 1AUX** est destinée à l'accueil d'activités économiques, commerciales, artisanales et de services
-

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 A** 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 secteurs AA** correspondent, d'une manière générale, aux espaces identifiés comme étant non constructibles à des fins de préservation des paysages.

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 ainsi que le site de la station d'épuration.
 - **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 NJ** correspondent, d'une manière générale, aux espaces de jardins et de vergers situés en proche périphérie du tissu bâti et qui nécessitent une préservation particulière au titre du cadre de vie, des paysages et de leur valeur de composante de la trame verte. Ces espaces se localisent au cœur des espaces bâtis et sur leur pourtour.
 - **Les secteurs NL** correspondent, d'une manière générale, au secteur situés en bordure de la Moselle qui regroupent et se destinent à recevoir des activités de loisirs, culturelles et sportives avec des installations et des infrastructures liées à leur bon fonctionnement tout en intégrant de manière impérative les dispositions du PPRi de la Moselle.
 - **Le secteur NLE** correspond, d'une manière générale, aux espaces qui regroupent et se destinent à accueillir l'exercice d'activités de loisirs de plein air liées aux étangs de pêche, tout en intégrant de manière impératives les dispositions du PPRi de la Moselle.

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

Le document de zonage indique par ailleurs :

Les emplacements réservés

Les bâtiments agricoles situés en zone A pouvant changés de destination sont également mentionnés sur le document graphique. Il s'agit de bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Les terrains classés en espaces naturels à conserver, à protéger ou à créer recensés au titre de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, permet aux PLU « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

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.

Section 2.4 : les dispositions communes à l'ensemble des zones

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 secteurs soumis au risque d'inondation (PPRi) – arrêté préfectoral N°DDE/SAH-2007-038 du 3 juillet 2007

Selon la nature du risque indiqué par la cartographie des zones inondables, les constructions, aménagements ou installations peuvent être refusés ou soumis à dispositions spéciales si leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

L'arrêté préfectoral N°DDE/SAH-2007-038 approuvant le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) de la Moselle, institue une servitude d'utilité publique. Nonobstant toute disposition contraire du règlement du plan local d'urbanisme, les plans et règlement des servitudes s'appliquent dans les secteurs définis sur le plan de zonage réglementaire du PPRi.

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

ARTICLE 5 : Les secteurs soumis au risque de mouvements de terrains (PPRn) – arrêté préfectoral N°DDE/SAH-2007-038 du 3 juillet 2007

Selon la nature du risque indiqué par la cartographie des zones de mouvements de terrains, les constructions, aménagements ou installations peuvent être refusés ou soumis à dispositions spéciales si leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

L'arrêté préfectoral N°DDE/SAH-2007-038 approuvant le Plan de Prévention du Risque naturel de mouvements de terrains (PPRn), institue une servitude d'utilité publique. Nonobstant toute disposition contraire du règlement du plan local d'urbanisme, les plans et règlement des servitudes s'appliquent dans les secteurs définis sur le plan de zonage réglementaire du PPRn.

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

ARTICLE 6 : 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.

ARTICLE 7 : les conditions et les modalités de saisine du Service Régional de l'archéologie

Les demandes de permis d'aménager de plus de 3 ha, de création de ZAC de plus de 3 ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10000m² visés l'article R523-5 du code du patrimoine doivent systématiquement être transmises pour avis au préfet de région.

Les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de lotissement et de ZAC de moins de 3 ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers ainsi que les demandes de travaux visés aux 1° e 4° de l'article R523-5 du code du patrimoine doivent être transmises pour avis au préfet de région en fonction des zonages et des seuils définis dans l'arrêté préfectoral n° 662 en date du 05 décembre 2003.

CHAPITRE 3 :

LES DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES (zones 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

Dans les secteurs indicés « i », les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) s'appliquent.

Dans les secteurs indicés « t », les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn - mouvements de terrains) s'appliquent.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.

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.
- Le territoire communal est soumis à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ».

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

Article 1 : occupations et utilisations 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, de caravanage, les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé 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.

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

Article 2 : occupations et utilisations des sols soumises à autorisation

2.1. Les constructions suivantes :

- Les constructions et extensions à vocation d'habitation et leurs annexes fixées à l'article UA9.
- 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 que peu 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
-

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article 3 : conditions de desserte des terrains par la 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 caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs

voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les liaisons douces, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie (publique ou privée) 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 nouvelles publiques ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise minimale de 7 m.
- Les autres voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise minimale de 6 m.
- Une largeur de voirie de 5 m sera autorisée pour les voies classées en zones partagées.
- 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 4 : conditions de desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. 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.

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 autonome

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 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 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, fossé 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. Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

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 - sauf impossibilité technique justifiée - et sont à la charge du pétitionnaire.

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 limiter leur impact visuel sur le paysage.

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 6 : 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 doivent être implantées :

6.1.1. de telle manière que la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches, situées de part et d'autre de la construction projetée et du même côté de la voie.

6.1.2. en cas d'impossibilité technique exigée au 6.1.1., en respectant une bande d'implantation comprise entre 5 m minimum et **25 m 30 mètres** maximum, mesurée depuis de la limite d'emprise avec le domaine public.

Les bâtiments annexes ne peuvent pas être implantés en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Lorsque que le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existant afin de ne pas rompre l'harmonie d'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.
- **Au-delà d'une bande d'implantation de 30 m mesurée depuis de la limite d'emprise avec le domaine public, seuls les bâtiments annexes édictés à l'article UA9 sont autorisés.**
- Seuls les bâtiments annexes (de type abris de jardin démontable ou abris de stockage de bois) et d'une emprise maximale de 20 m² peuvent être implantés en limite de voie ou d'emprise publique, à condition d'être situé à l'arrière du bâtiment principal.
- 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 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 doivent être implantées :

7.1.1. en ordre continu d'une limite séparative latérale de propriété à l'autre, lorsque la façade sur rue est inférieure ou égale à 10 m.

7.1.2. sur au moins une limite séparative latérale de propriété lorsque la façade sur rue est supérieure à 10 m. Le retrait, par rapport à l'autre limite séparative latérale de propriété devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande d'implantation fixée à l'article UA6, et sous respect des articles UA9 et UA10, les constructions annexes peuvent être édifiées :

- sur limite(s) séparative(s) de propriétés,
- ou en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans que ce retrait ne soit inférieur 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 sous réserve de respecter une volumétrie similaire et dans les mêmes conditions de hauteur.
- Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, doivent être édifiées en respectant un retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin démontables et aux abris de stockage de bois démontables.
- 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.

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 (non canalisés), 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 locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés 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.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul.
- aux locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sur une même propriété, les constructions à vocation d'habitation non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 m.

Sur une même propriété et sous respect des articles UA9 et UA10, les constructions annexes non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol cumulée des constructions par type d'annexes liées à l'habitation, ne devra pas dépasser :

- pour les abris de jardin : 20 m²
- pour les abris de stockage de bois : 20 m²
- pour les abris pour l'élevage à caractère familial : 20 m²
- pour les piscines, abris de piscine et locaux techniques lié à la piscine: 50 m²
- pour les garages : 40 m²

Cette règle ne s'applique pas :

- aux garages liés à la construction à vocation d'habitat collectif, leur condition d'emprise au sol sera déterminée en tenant compte de la nature des constructions et des installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée,
- aux locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 : hauteur maximale

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement sous 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 :

10.1.1 La hauteur maximale des constructions sous l'égout de toiture est fixée par la bande de hauteur des égouts de toiture des constructions voisines, situées de part et d'autre du projet et en bordure de la même voie.

La hauteur totale au faîtage de la construction projetée ne pourra être supérieure de plus de 1 m à la hauteur totale au faîtage de la construction voisine la plus élevée.

10.1.2. En l'absence de constructions avoisinantes la hauteur maximale des constructions sera de 8 m sous l'égout de toiture.

10.1.3. Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 m. Cette règle est portée à 3,50 m hors tout pour les annexes de type garage (individuel ou en bande) et à 6 m pour les annexes liées à une activité économique.

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 11 : aspects extérieurs et aménagement 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 général 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 et les matériaux apparents devront respecter des tonalités harmonieuses définies le **nuancier communal** avec ses prescriptions.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...). Les volets roulant à caisson extérieur sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'encadrement de l'ouverture sans surplomb de la façade du bâtiment. Il n'est pas préconisé de couleur particulière pour les huisseries extérieures.

La hauteur maximale autorisée pour les mouvements de terrain ne peut excéder **0.50 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 murs assurant la continuité du bâti et délimitant l'espace public sont à préserver. L'emploi de parpaings laissés bruts est strictement interdit.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.8 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 (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 12 : 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. Les surfaces de référence s'appliquent aux travaux de rénovation des bâtiments en appartements même si ces travaux n'exigent pas de permis de construire

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

- Maison individuelle jusqu'à 5 pièces : 3 emplacements
- Maison individuelle de plus de 5 pièces : 4 emplacements

- Logements
 - studio ou 1 pièce : 1 emplacement
 - 2 ou 3 pièces : 2 emplacements
 - 4 ou 5 pièces : 3 emplacements
 - au-delà de 5 pièces : 4 emplacements

- Immeubles collectifs ou groupe d'habitations : en plus des prescriptions ci-dessus énumérées par type de logement : 1 place visiteur pour 4 logements

- Hôtel : 1 emplacement par chambre

- Restaurant : 1 emplacement pour 12 m²

- Commerce supérieur à 100 m² de surface de vente : 1 emplacement pour 50 m²

- Bureaux : 1 emplacement pour 30 m²

- Artisanat : 1 emplacement pour 100 m² (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,

- Atelier et garage automobile : 1 emplacement pour 100 m²

- 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 13 : 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 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 14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4 : critères environnementaux

Article 15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 16 : infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Article non réglementé.

ZONE UB

Dans les secteurs indicés « i », les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) s'appliquent.

Dans les secteurs indicés « t », les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn - mouvements de terrains) s'appliquent.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.

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.
- Le territoire communal est soumis à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ».

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

Article 1 : occupations et utilisations 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, de caravanage, les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé 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.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 2 : occupations et utilisations des sols soumises à autorisation

2.1. Les constructions suivantes :

- Les constructions et extensions à vocation d'habitation et leurs annexes fixées à l'article UB9.
- 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 que peu 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.

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article 3 : conditions de desserte des terrains par la 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 caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).

- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les liaisons douces, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie (publique ou privée) 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 nouvelles publiques ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise minimale de 7 m.
- Les autres voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise minimale de 6 m.
- Une largeur de voirie de 5 m sera autorisée pour les voies classées en zones partagées.
- 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 4 : conditions de desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. 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.

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 autonome 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 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 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, fossé 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. Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

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 - sauf impossibilité technique justifiée - et sont à la charge du pétitionnaire.

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 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 6 : 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 doivent être implantées :

6.1.1. à l'intérieur d'une bande d'implantation comprise entre 5 m minimum à **25-m 30 mètres** maximum comptée depuis la limite d'emprise publique, à l'exception des activités économiques existantes qui pourront s'étendre au-delà de 30 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. d'autre part, les constructions pourront être autorisées au-delà de 30 m comptés depuis la limite d'emprise pour des opérations réalisées sur un terrain ayant au moins 2000 m² de superficie et desservi par une voie ouverte à la circulation publique.

6.1.4. la distance entre l'entrée de garage et l'alignement le plus proche sera de 5 mètres minimum, sauf cas particulier lié à l'alinéa 6.1.2. ou en cas de transformation d'un bâtiment existant.

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.
- **Au-delà d'une bande d'implantation de 30 m mesurée depuis de la limite d'emprise avec le domaine public, seuls les bâtiments annexes édictés à l'article UA9 sont autorisés.**
- Seuls les bâtiments annexes (de type abris de jardin démontable ou abris de stockage de bois) et d'une emprise maximale de 20 m² peuvent être implantés en limite de voie ou d'emprise publique, à condition d'être situé à l'arrière du bâtiment principal.
- 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 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 :

7.1.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.1.2. Pour l'habitat collectif : la construction en limite séparative latérale est autorisée lorsque la construction projetée est immédiatement contiguë à un pignon aveugle. Lorsque la construction est réalisée en retrait par rapport à la limite séparative, cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée.

Au-delà de la bande d'implantation fixée à l'article UB6, et sous respect des articles UB9 et UB10, les constructions annexes peuvent être édifiées :

- sur limite(s) séparative(s) de propriétés,
- ou en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans que ce retrait ne soit inférieur 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 sous réserve de respecter une volumétrie similaire et dans les mêmes conditions de hauteur.
- Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, doivent être édifiées en respectant un retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin démontables et aux abris de stockage de bois démontables.
- 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.

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 (non canalisés), 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 locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :

Aucune construction nouvelle ne peut être édiflée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul.
- aux locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sur une même propriété, les constructions à vocation d'habitation individuelle et collective non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 m.

Sur une même propriété, les constructions annexes non contiguës et fixées à l'article UB9 doivent être distantes au minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol cumulée des constructions par type d'annexes liées à l'habitation, ne devra pas dépasser :

- pour les abris de jardin : 20 m²
- pour les abris de stockage de bois : 20 m²
- pour les abris pour l'élevage à caractère familial : 20 m²
- pour les piscines, abris de piscine et locaux techniques lié à la piscine: 50 m²
- pour les garages : 40 m²

Cette règle ne s'applique pas :

- aux garages liés à la construction à vocation d'habitat collectif, leur condition d'emprise au sol sera déterminée en tenant compte de la nature des constructions et des installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée,
- aux locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 : hauteur maximale

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement sous 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 :

10.1.1. Pour l'habitat individuel et collectif, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 m sous l'égout de toiture.

10.1.2. Pour les constructions, extensions et réfections à usage économique, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 m sous l'égout de toiture.

Pour les constructions existantes ne respectant pas cette limite de hauteur, celles-ci pourront évoluer (extensions ou adjonctions) sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur préexistante.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra être supérieure à celle préexistante.

10.1.3. Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 m. Cette règle est portée à 3,50 m hors tout pour les annexes de type garage (individuel ou en bande) et à 6 m pour les annexes liées à une activité économique.

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. 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 11 : aspects extérieurs et aménagement 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 général 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 et les matériaux apparents devront respecter des tonalités harmonieuses définies par le **nuancier communal** avec ses prescriptions.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...). Les volets roulant à caisson extérieur sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'encadrement de l'ouverture sans surplomb de la façade du bâtiment. Il n'est pas préconisé de couleur particulière pour les huisseries extérieures.

La hauteur maximale autorisée pour les mouvements de terrain ne peut excéder **0.50 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 murs assurant la continuité du bâti et délimitant l'espace public sont à préserver. L'emploi de parpaings laissés bruts est strictement interdit.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.8 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 (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).

11.3. Cas particuliers :

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

Article 12 : 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. Les surfaces de référence s'appliquent aux travaux de rénovation des bâtiments en appartements même si ces travaux n'exigent pas de permis de construire

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

- Maison individuelle jusqu'à 5 pièces : 3 emplacements
- Maison individuelle de plus de 5 pièces : 4 emplacements
- Logements
 - studio ou 1 pièce : 1 emplacement
 - 2 ou 3 pièces : 2 emplacements
 - 4 ou 5 pièces : 3 emplacements
 - au delà de 5 pièces : 4 emplacements
- Immeubles collectifs : en plus des prescriptions ci-dessus énumérées par type de logement : 1 place visiteur pour 4 logements
- Hôtel : 1 emplacement par chambre
- Restaurant : 1 emplacement pour 12 m²
- Commerce : 1 emplacement pour 30 m² de surface de vente

- Bureaux : 1 emplacement pour 30 m²
- Artisanat : 1 emplacement pour 50 m² (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,
- Atelier et garage automobile : 1 emplacement pour 100 m²
- 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 13 : espaces libres et espaces verts

13.1 Généralités

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.

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).

13.2. Particularités

13.2.1. Toute construction principale devra être accompagnée de plantations dans l'emprise des terrains correspondants, à raison de :

- Habitat individuel : 30% de l'unité foncière au moins doivent être traités en espaces verts ;
- Habitat collectif : 20% de l'unité foncière au moins doivent être réservés aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants, à l'exception des aires de stationnement, de dépôts ou de dégagement.

13.2.2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés (EBC) au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques :

- le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la

- création des boisements
- les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4 : critères environnementaux

Article 15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 16 : infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Article non réglementé.

ZONE UC

Dans les secteurs indicés « t », les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn - mouvements de terrains) s'appliquent.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

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.
- Le territoire communal est soumis à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ».

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

Article 1 : occupations et utilisations 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, hôtelier, industriel et forestier.
- Les constructions à usage artisanal, commercial de bureau ou de service, exceptées celles admises sous condition à l'article UC2,
- Les constructions liées à la fonction d'entrepôt, excepté celles admises sous condition à l'article UC2,
- 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 habitations légères de loisirs et le stationnement isolé 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.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 2 : occupations et utilisations des sols soumises à autorisation

2.1. Les constructions suivantes :

- Les constructions et extensions à vocation d'habitation et leurs annexes fixées à l'article UC9.
- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal et commercial, de bureau ou de service (dont les entrepôts) à condition :
 - qu'elles soient liées à une activité présente sur ce secteur à la date d'approbation du présent PLU et comprise sur la même unité de propriété.
 - 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 que peu 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

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article 3 : conditions de desserte des terrains par la 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 caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est

fixée à 3,50 m en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).

- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les liaisons douces, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie (publique ou privée) 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 nouvelles publiques ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise minimale de 7 m.
- Les autres voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise minimale de 6 m.
- Une largeur de voirie de 5 m sera autorisée pour les voies classées en zones partagées.
- 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 4 : conditions de desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. 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.

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 autonome 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 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 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, fossé 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. Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

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 - sauf impossibilité technique justifiée - et sont à la charge du pétitionnaire.

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 limiter leur impact visuel sur le paysage.

Article 5 : superficie minimale des terrains

Article non réglementé.

Article 6 : 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 :

6.1.1. à l'intérieur d'une bande d'implantation comprise entre 5 m minimum à **25-m 30 mètres** maximum comptée depuis la limite d'emprise publique, à l'exception des activités économiques existantes qui pourront s'étendre au-delà de 30 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. d'autre part, les constructions pourront être autorisées au-delà de 30 m comptés depuis la limite d'emprise pour des opérations réalisées sur un terrain ayant au moins 2000 m² de superficie et desservi par une voie ouverte à la circulation publique.

6.1.4. la distance entre l'entrée de garage et l'alignement le plus proche sera de 5 mètres minimum, sauf cas particulier lié à l'alinéa 6.1.2. ou en cas de transformation d'un bâtiment existant.

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.
- **Au-delà d'une bande d'implantation de 30 m mesurée depuis de la limite d'emprise avec le domaine public, seuls les bâtiments annexes édictés à l'article UA9 sont autorisés.**
- Seuls les bâtiments annexes (de type abris de jardin démontable ou abris de stockage de bois) et d'une emprise maximale de 20 m² peuvent être implantés en limite de voie ou d'emprise publique, à condition d'être situé à l'arrière du bâtiment principal.
- 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 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 :

7.1.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.1.2. Pour l'habitat collectif, la construction en limite séparative latérale est autorisée lorsque la construction projetée est immédiatement contiguë à un pignon aveugle. Lorsque la construction est réalisée en retrait par rapport à la limite séparative, cette distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée.

Au-delà de la bande d'implantation fixée à l'article UC6, et sous respect des articles UC9 et UC10, les constructions annexes peuvent être édifiées :

- sur limite(s) séparative(s) de propriétés,
- ou en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans que ce retrait ne soit inférieur 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 sous réserve de respecter une volumétrie similaire et dans les mêmes conditions de hauteur.
- Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, doivent être édifiées en respectant un retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin démontables et aux abris de stockage de bois démontables.
- 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.

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 (non canalisés), 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 locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés 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.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul.
- aux locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sur une même propriété, les constructions à vocation d'habitation individuelle et collective non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 m.

Sur une même propriété, les constructions annexes non contiguës et fixées à l'article UC9 doivent être distantes au minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 9 : emprise au sol des constructions

Rappel :

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.1. Le coefficient de l'emprise au sol est limité à 60 %.

9.2. L'emprise au sol cumulée des constructions par type d'annexes liées à l'habitation, ne devra pas dépasser :

- pour les abris de jardin : 20 m²
- pour les abris de stockage de bois : 20 m²
- pour les abris pour l'élevage à caractère familial : 20 m²
- pour les piscines, abris de piscine et locaux techniques lié à la piscine: 50 m²
- pour les garages : 40 m²

Cette règle ne s'applique pas :

- aux garages liés à la construction à vocation d'habitat collectif, leur condition d'emprise au sol sera déterminée en tenant compte de la nature des constructions et des installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée,
- aux locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 : hauteur maximale

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement sous 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 :

10.1.1. Pour l'habitat individuel et collectif, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 m sous l'égout de toiture.

10.1.2. Pour les constructions, extensions et réfections à usage économique la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres sous l'égout de toiture.

Pour les constructions existantes ne respectant pas cette limite de hauteur, celles-ci pourront évoluer (extensions ou adjonctions) sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur préexistante.

10.1.3. Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 m. Cette règle est portée à 3,50 m hors tout pour les annexes de type garage (individuel ou en bande) et à 6 m pour les annexes liées à une activité économique.

10.2. Cas particuliers :

- 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 UC11.
- 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 11 : aspects extérieurs et aménagement 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 général 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 et les matériaux apparents devront respecter des tonalités harmonieuses définies par le **nuancier communal** avec ses prescriptions.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...). Les volets roulant à caisson extérieur sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'encadrement de l'ouverture sans surplomb de la façade du bâtiment. Il n'est pas préconisé de couleur particulière pour les huisseries extérieures.

La hauteur maximale autorisée pour les mouvements de terrain ne peut excéder **0.50 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 murs assurant la continuité du bâti et délimitant l'espace public sont à préserver. L'emploi de parpaings laissés bruts est strictement interdit.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.8 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 (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).

11.3. Cas particuliers :

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

Article 12 : 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. Les surfaces de référence s'appliquent aux travaux de rénovation des bâtiments en appartements même si ces travaux n'exigent pas de permis de construire

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

- Maison individuelle jusqu'à 5 pièces : 3 emplacements
- Maison individuelle de plus de 5 pièces : 4 emplacements
- Logements
 - studio ou 1 pièce : 1 emplacement
 - 2 ou 3 pièces : 2 emplacements
 - 4 ou 5 pièces : 3 emplacements
 - au-delà de 5 pièces : 4 emplacements
- Immeubles collectifs : en plus des prescriptions ci-dessus énumérées par type de logement : 1 place visiteur pour 4 logements
- Bureaux : 1 emplacement pour 30 m²
- Artisanat : 1 emplacement pour 100 m² (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,

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 13 : espaces libres et espaces verts

13.1 Généralités

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.

13.2. Particularités

13.2.1. L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé.

Section 3 : possibilités maximales d'occupation

Article 14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4 : critères environnementaux

Article 15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 16 : infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Article non réglementé.

ZONE UE

Dans les secteurs indiqués « i », les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) s'appliquent.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.

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.
- Le territoire communal est soumis à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ».

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

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les constructions suivantes destinées :

- à l'habitation,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt,
- à l'exploitation agricole ou forestière.
- à l'hôtellerie restauration,
- aux bureaux,
- aux services, aux commerces,
- à 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 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 2 : occupations et utilisations des sols soumises à autorisation

2.1. Les constructions suivantes destinées :

- aux équipements collectifs, d'accueil, de loisirs, d'enseignement, culturel, de sport et de santé,
- au fonctionnement des équipements de la zone (gardiennage, services à la population, bureaux, ...).
- aux aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public.
- 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 autorisées de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.
- Le stationnement isolé de caravanes
- 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

2.3. cas particuliers :

- L'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU lorsqu'elles ne sont pas admises dans la zone.

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article 3 : conditions de desserte des terrains par la 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 caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).

- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les liaisons douces, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie (publique ou privée) 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 nouvelles publiques ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise minimale de 7 m.
- Les autres voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise minimale de 6 m.
- Une largeur de voirie de 5 m sera autorisée pour les voies classées en zones partagées.
- 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 4 : conditions de desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. 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.

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 autonome 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 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 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, fossé 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. Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

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 - sauf impossibilité technique justifiée - et sont à la charge du pétitionnaire.

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 limiter leur impact visuel sur le paysage.

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 6 : 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 doivent être implantées en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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 d'intérêt collectif.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 doivent être implantées en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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 sous réserve de respecter une volumétrie similaire et dans les mêmes conditions de hauteur.
- 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.

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 (non canalisés), 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 locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :

Aucune construction nouvelle ne peut être édiflée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul.
- aux locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sur une même propriété, les constructions majeures non contiguës doivent être distantes d'au minimum 5 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 10 : hauteur maximale

Article non réglementé.

Article 11 : aspects extérieurs et aménagement 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 général 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 et les matériaux apparents devront respecter des tonalités harmonieuses définies le **nuancier communal** avec ses prescriptions.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...). Les volets roulant à caisson extérieur sont interdits. Il n'est pas préconisé de couleur particulière pour les huisseries extérieures.

La hauteur maximale autorisée pour les mouvements de terrain ne peut excéder **0.50 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 :

- pas de prescriptions.

11.4. Cas particuliers :

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

Article 12 : 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 13 : espaces libres et espaces verts

13.1 Généralités

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.

13.2.1. L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé.

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4 : critères environnementaux

Article 15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 16 : infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Article non réglementé.

CHAPITRE 4 :

LES DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

(zones AU)

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 (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.

ZONE 1AU

Dans les secteurs indicés « i », les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) s'appliquent.

Dans les secteurs indicés « t », les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn - mouvements de terrains) s'appliquent.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.

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.
- Le territoire communal est soumis à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ».

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

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Dans la zone 1AU :

1.1.1. 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.
- Les lotissements à usage d'activités
- 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.

1.1.2. 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 et le stationnement isolé 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.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2. Dans la zone 1AUX :

1.2.1. Les constructions suivantes :

- Les constructions à usage agricole, industriel et forestier.
- Les constructions et extensions à vocation d'habitation et leurs annexes.
- 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.

1.2.2. 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 et le stationnement isolé 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.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 2 : occupations et utilisations des sols soumises à autorisation

2.1. Généralités :

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 :

Soit - 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 garantit 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 ;

Soit - que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une addition d'opération individuelle. Dans ce cas, aucune étape ne peut entraver le projet global.

- que les équipements de viabilité 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 3 : conditions de desserte des terrains par la 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 caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les liaisons douces, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les

sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie (publique ou privée) 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 nouvelles publiques ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :

- 7 m d'emprise pour les voies de distribution primaire,
- 5 m d'emprise pour les voies de distribution secondaire et tertiaire,
- 2,40 m pour les voies piétonnes et cyclables (voies douces).

Les voies nouvelles publiques 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.

Les autres voies publiques ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise minimale de 6 m.

Une largeur de voirie de 5 m sera autorisée pour les voies classées en zones partagées.

Article 4 : conditions de 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 nécessitant l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. 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.

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 autonome 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 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 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, fossé 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. Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

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 - sauf impossibilité technique justifiée - et sont à la charge du pétitionnaire.

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 5 : superficie minimale des terrains

Article non réglementé.

Article 6 : 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. Dans la zone 1AU :

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

6.1.1. en observant un recul minimum de 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

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.

6.2. Dans la zone 1AUX :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant un recul minimum de :

- 20 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue avec la route départementale N°657
- 10 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

6.3. Cas particuliers :

- Seuls les bâtiments annexes (de type abris de jardin démontable ou abris de stockage de bois) et d'une emprise maximale de 20 m² peuvent être implantés en limite de voie ou d'emprise publique, à condition d'être situé à l'arrière du bâtiment principal.
- 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 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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. Dans la zone 1AU :

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

7.1.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.1.2. Pour l'habitat collectif : la construction est réalisée en retrait par rapport à la limite séparative, cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée.

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. Dans la zone 1AUX :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant un recul au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3. Cas particuliers :

- Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin démontables et aux abris de stockage de bois démontables.
- 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.

7.4. 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 (non canalisés), 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 locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.5. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :

Aucune construction nouvelle ne peut être édiflée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul.
- aux locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

8.1. Dans la zone 1AU :

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

Sur une même propriété, les constructions à vocation d'habitation non contiguës doivent être distantes au minimum de **3 m**.

Sur une même propriété et sous respect des articles 1AU9 et 1AU10, les constructions annexes non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.2. Dans la zone 1AUX :

Sur une même propriété, les constructions principales non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 m.

Article 9 : emprise au sol des constructions

9.1. Dans la zone 1AU :

L'emprise au sol cumulée des constructions par type d'annexes liées à l'habitation, ne devra pas dépasser :

- pour les abris de jardin : 20 m²
- pour les abris de stockage de bois : 20 m²
- pour les abris pour l'élevage à caractère familial : 20 m²
- pour les piscines, abris de piscine et locaux techniques lié à la piscine: 50 m²
- pour les garages : 40 m²

Cette règle ne s'applique pas :

- aux garages liés à la construction à vocation d'habitat collectif, leur condition d'emprise au sol sera déterminée en tenant compte de la nature des constructions et des installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée,
- aux locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.2. Dans la zone 1AUX :

Pas de prescriptions

Article 10 : hauteur maximale

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement sous 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. Dans la zone 1AU :

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

10.1.1. Pour l'habitat individuel et collectif, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 m sous l'égout de toiture.

10.1.2. Pour les constructions, extensions et réfections à usage économique, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 m sous l'égout de toiture.

10.1.3. Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 m. Cette règle est portée à 3,50 m hors tout pour les annexes de type garage (individuel ou en bande) et à 6 m pour les annexes liées à une activité économique.

10.2. Dans la zone 1AUX :

Pour les constructions à vocation économique, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 m sous l'égout de toiture.

10.3. Cas particuliers :

- 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 1AU11.
- 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 11 : aspects extérieurs et aménagement 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. Dans la zone 1AU :

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

11.1.1 Aspect extérieur général 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 et les matériaux apparents devront respecter des tonalités harmonieuses définies par le **nuancier communal** avec ses prescriptions.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...). Les volets roulant à caisson extérieur sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'encadrement de l'ouverture sans surplomb de la façade du bâtiment. Il n'est pas

préconisé de couleur particulière pour les huisseries extérieures.

La hauteur maximale autorisée pour les mouvements de terrain ne peut excéder **0.50 m** au-dessus du niveau du terrain naturel, sauf disposition particulière énoncée par la réglementation en vigueur.

11.1.2. Clôtures :

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

L'emploi de parpaings laissés bruts est strictement interdit.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.8 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 (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).

11.2. Dans la zone 1AUX :

11.2.1 Aspect extérieur général 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 et les matériaux apparents devront respecter des tonalités harmonieuses définies par le **nuancier communal avec ses prescriptions**.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...). Les volets roulant à caisson extérieur sont interdits. Il n'est pas préconisé de couleur particulière pour les huisseries extérieures.

La hauteur maximale autorisée pour les mouvements de terrain ne peut excéder **0.50 m** au-dessus du niveau du terrain naturel, sauf disposition particulière énoncée par la réglementation en vigueur. Notamment, cette disposition n'est pas applicable dans les zones soumises au PPRi où les mouvements de terrain peuvent dépasser cette limite pour atteindre la cote de protection.

11.2.2. Toitures et volumes

: Article non réglementé.

11.2.3. Clôtures :

Article non

réglementé.

11.3. Cas particuliers :

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

Article 12 : 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.

12.2. Dans la zone 1AU :

12.2.1. Sauf dispositions particulières inscrites par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, il est exigé de réaliser sur l'unité foncière au minimum :

-

- Maison individuelle jusqu'à 5 pièces : 3 emplacements
- Maison individuelle de plus de 5 pièces : 4 emplacements
- Logements
 - studio ou 1 pièce : 1 emplacement
 - 2 ou 3 pièces : 2 emplacements
 - 4 ou 5 pièces : 3 emplacements
 - au-delà de 5 pièces : 4 emplacements
- Immeubles collectifs : en plus des prescriptions ci-dessus énumérées par type de logement : 1 place visiteur pour 4 logements

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

12.2.2. 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.

12.3. Dans la zone 1AUX :

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

- Hôtel : 1 emplacement par chambre
- Restaurant : 1 emplacement pour 12 m²
- Commerce : 1 emplacement pour 30 m² de surface de vente
- Bureaux : 1 emplacement pour 30 m²
- Artisanat : 1 emplacement pour 50 m² (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,
- Atelier et garage automobile : 1 emplacement pour 100 m²
- Salles de cinémas, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 5 places

12.3.2. 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 13 : espaces libres et espaces verts

13.1 Généralités

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.

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).

13.2. Dans la zone 1AU :

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

13.2.1. Toute construction principale devra être accompagnée de plantations dans l'emprise des terrains correspondants, à raison de :

- Habitat individuel : 30% de l'unité foncière au moins doivent être traités en espaces verts ;
- Habitat collectif : 15% de l'unité foncière au moins doivent être réservés aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants, à l'exception des aires de stationnement, de dépôts ou de dégagement.

13.2.2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés (EBC) au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques :

- le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation
ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements
- les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

13.3. Dans la zone 1AUX :

Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté. Toutefois, si des aires de stationnement sont réalisées dans ces marges, elles doivent être masquées par des haies buissonnantes et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements minimum.

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4 : critères environnementaux

Article 15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 16 : infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

ZONE 2AU

Dans les secteurs indicés « i », les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) s'appliquent.

Dans les secteurs indicés « t », les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn - mouvements de terrains) s'appliquent.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.

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.
- Le territoire communal est soumis à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ».

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

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2 : occupations et utilisations des sols soumises à autorisation

- 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 3 : conditions de desserte des terrains par la voirie

Article non réglementé.

Article 4 : conditions de desserte par les réseaux

Article non réglementé.

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 10 : hauteur maximale

Article non réglementé.

Article 11 : aspects extérieurs et aménagement des abords

Article non réglementé.

Article 12 : stationnement

Article non réglementé.

Article 13 : espaces libres et espaces verts

Article non réglementé.

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

Article 14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4 : critères environnementaux

Article 15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 16 : infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Article non réglementé.

CHAPITRE 5 :

LES DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (zones 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.

Les secteurs AH 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 bâtiments non agricoles situés en zone A.

Article 2 : occupations et utilisations des sols soumises à autorisation

ZONE A

Dans les secteurs indicés « i », les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) s'appliquent.

Dans les secteurs indicés « t », les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn - mouvements de terrains) s'appliquent.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.

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.
- Les constructions nouvelles en zone N devront tenir compte de la présence de la canalisation de transport dangereux dont le tracé et la servitude sont reportés sur le document graphique.

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

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

DANS LE SECTEUR AA :

Toute construction nouvelle non nécessaire aux services publics ou concourants aux missions de services publics est interdite.

DANS LE SECTEUR A : Les constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation non liées aux activités agricoles.
- Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services non liées aux activités agricoles.
- Les constructions à usage hôtelier, de vente ou de restauration non liées aux activités agricoles.
- Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs non liées aux activités agricoles.
- Les carrières, décharges et dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles.
- Les champs de panneaux photovoltaïques au sol
- Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau (non canalisés), repérés sur le document graphique du PLU.

Article 2 : occupations et utilisations des sols soumises à autorisation

Sont admis sous conditions dans la zone A sauf en secteur AA :

- Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole. L'extension de la maison de gardiennage est également autorisée dans la limite fixée dans l'article 9.
- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.
- Les constructions destinées aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme) à condition que ces activités soient liées à une exploitation agricole, soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, et en demeurent l'accessoire.
- Les unités de méthanisation, à condition qu'elles soient considérées comme appartenant à l'activité agricole selon la réglementation en vigueur.
- Les panneaux solaires intégrés aux toitures des bâtiments agricoles.
- Pour les constructions existantes à usage autre qu'agricole, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux, excepté pour développer une activité agricole.
- Les constructions d'habitation et d'activités autorisées dans la zone à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
- 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.

Article 2 : conditions d'occupation et d'utilisation des sols soumises à autorisation

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.
- 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.

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article 3 : conditions de desserte des terrains par la voirie

3.1. Accès :

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les liaisons douces, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

3.2. Desserte en voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

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 4 : conditions de desserte par les réseaux

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

4.2. Assainissement :

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

- ***Eaux usées domestiques***

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante et si le terrain concerné par ladite construction ou installation est situé dans le périmètre « assainissement collectif » du plan de zonage d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

- ***Eaux usées agricoles***

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un pré traitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

- ***Eaux pluviales***

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 6 : 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. La construction donnant sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Toutefois, une implantation autre que celle prévue à l'alinéa 6.1. peut être admise lorsque celle-ci permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

6.2. Hors zones urbanisées, toute construction doit être implantée en retrait de :

- 8 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- 20 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue des routes départementales N°66 et N°657.

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

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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 sous réserve de respecter une volumétrie similaire et dans les mêmes conditions de hauteur.
- 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.

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 (non canalisés), 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 locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés 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.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul.
- aux locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Article non réglementé.

Article 9 : emprise au sol des constructions

Les extensions de la maison de gardiennage existante est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU.
Les autres typologies de constructions ne sont pas réglementées.

Article 10 : hauteur maximale

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement sous 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.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est fixée à 6 mètres sous l'égout de toiture.

Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 m ; les garages isolés ou en bande ne pourront excéder 3,50 m de hauteur.

La hauteur maximale des constructions et installations agricoles est fixée à 12 m sous l'égout de toiture.

Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par les paragraphes ci-dessus, la hauteur existante peut être maintenue sans être dépassée.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux silos nécessaires aux activités agricoles ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

10.2. Cas particuliers :

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

Article 11 : aspects extérieurs et aménagement 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 général 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.

11.2. Toitures et volumes :

Pas de prescription particulière.

Toutefois, conformément à l'article R111-7 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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 murs assurant la continuité du bâti et délimitant l'espace public sont à préserver. L'emploi de parpaings laissés bruts est strictement interdit.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de **1.8 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 à feuilles caduques (liste en annexe de règlement).

11.4. Cas particuliers :

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

Article 12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article 13 : espaces libres et espaces verts

Les aménagements des espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

Les éléments paysagers repérés au plan comme « éléments remarquables du patrimoine à protéger » (type calvaire, fontaine, arbres isolés...) ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4 : critères environnementaux

Article 15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 16 : infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Article non réglementé.

CHAPITRE 6 :

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (zones 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*

Article 2 : occupations et utilisations des sols soumises à autorisation

ZONE N

Dans les secteurs indicés « i », les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) s'appliquent.

Dans les secteurs indicés « t », les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn - mouvements de terrains) s'appliquent.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.

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.
- Les constructions nouvelles en zone N devront tenir compte de la présence de la canalisation de transport dangereux dont le tracé et la servitude sont reportés sur le document graphique.

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

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations des sols autres que celles énumérés à l'article N2 et suivants.
- 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 dispositions particulières applicables aux secteurs NC :

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

Article 2 : occupations et utilisations des sols soumises à autorisation

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

2.1. En zone N

- Les clôtures,
- Pour les constructions à vocation d'habitation existantes : l'adaptation et la réfection.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. En outre, en secteur NF sont admis :

- 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 20 m² maximum et d'une hauteur hors tout maximum fixée à 3 m.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. En outre, en secteur NJ sont admis :

- Les abris de jardins, les abris pour animaux à condition de se limiter à un seul abri par unité foncière, d'une emprise au sol de 10 m² maximum et d'une hauteur hors tout maximum fixée à 3 m.
- 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4. En outre, en secteur NL sont admis :

- Les installations et les constructions ouvertes et liées à la pratique d'activités sportives, ludiques et de loisirs de plein air, de même que les installations et les constructions liées aux activités fluviales.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et liées à une activité de sports, de loisirs ou d'habitat,
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux installations et constructions de sports ou de loisirs et aux équipements publics.
- 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2 : occupations et utilisations des sols soumises à autorisation

2.5. En outre, en secteur NLE sont admis :

- Les abris de pêche, à condition de se limiter à un seul abri par unité foncière, d'une emprise au sol de 15 m² maximum et d'une hauteur hors tout maximum fixée à 3 m.
- 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article 3 : conditions de desserte des terrains par la 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 caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les liaisons douces, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

La création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes départementales N°66 et N°657 est interdite.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie (publique ou privée) 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 nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 3.5 m d'emprise.

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 4 : conditions de desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisé, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

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.

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 autonome 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 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 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, fossé 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. Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être

imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 6 : 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. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N et tous ses sous-secteurs :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport au domaine public.

6.2. Dispositions particulières applicables aux secteurs NC :

Pas de prescriptions.

6.3. Dispositions particulières applicables aux secteurs NJ :

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

6.4. Dispositions particulières applicables aux secteurs NL :

Pas de prescriptions.

6.5. Dispositions particulières applicables aux secteurs NLE :

Toute construction doit être implantée en retrait de 2 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 et tous ses sous-secteurs :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives.

7.2. Dispositions particulières applicables aux secteurs NC :

Pas de prescriptions.

7.3. Dispositions particulières applicables aux secteurs NJ :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.4. Dispositions particulières applicables aux secteurs NL :

Pas de prescriptions.

7.5. Dispositions particulières applicables aux secteurs NLE :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.6. Retrait par rapport au cours d'eau applicable à l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur NC :

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

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.

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.

7.7. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées applicable à l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs NF :

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

Cette règle ne s'applique pas :

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

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

Article non réglementé.

Article 9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, ne devra pas dépasser :

9.1. En secteur NJ :

- les abris de jardin, les abris pour animaux : 10 m² et d'une hauteur hors tout maximum fixée à 3 m.

9.2. En secteur NF :

- les abris de chasse : 20 m² et d'une hauteur hors tout maximum fixée à 3 m.

9.3. En secteur NLE :

- les abris de pêche : 15 m² et d'une hauteur hors tout maximum fixée à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 : hauteur maximale

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement sous l'égoût 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. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs NC, NJ, NL et NLE :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur.

10.2. Dispositions particulières applicables au secteur NC :

Pas de prescriptions.

10.3. Dispositions particulières applicables au secteur NF :

La hauteur hors tout maximum est fixée à 3 m.

10.4. Dispositions particulières applicables au secteur NJ :

La hauteur hors tout maximum est fixée à 3 m.

10.5. Dispositions particulières applicables au secteur NL :

Pas de prescriptions.

10.6. Dispositions particulières applicables au secteur NLE :

La hauteur hors tout maximum est fixée à 3 m.

Article 11 : aspects extérieurs et aménagement des abords

11.1. Dispositions générales :

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).

Les couleurs et les matériaux apparents devront respecter des tonalités harmonieuses définies par le **nuancier communal** avec ses prescriptions.

11.2. Dispositions particulières applicables aux secteurs NF, NJ et NLE :

Les constructions autorisées devront présenter majoritairement un aspect bois.

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 de l'opération ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et aménagements projetés.

Article 13 : espaces libres et espaces verts

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 14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4 : critères environnementaux

Article 15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 16 : infrastructures et réseaux de télécommunication 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

Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Érable plane	<i>Acer platanoides</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
Cerisier de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>
Alisier Torminal	<i>Sorbus torminalis</i>

Petits arbres et grands arbustes

Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyraster</i>
Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Noisetier	<i>Coryllus avellana</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>

Arbustes

Alisier nain	<i>Sorbus chamaespilus</i>
Sorbier de Mougeot	<i>Sorbus mougeoti</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Saule à oreillettes (petit Marsault)	<i>Salix aurita</i>
Génévrier commun	<i>Juniperus communis</i>
Aubépine épineuse	<i>Crataegus laevigata</i>
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>
Prunelier épine noire	<i>Prunus spinosa</i>
Églantier commun (Rosier des chiens)	<i>Rosa canina</i>
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>
Rosier des Alpes	<i>Rosa pendulina</i>
groseillier des rochers	<i>Ribes petraeum</i>

Chèvrefeuille des bois
Forsythia
Cornouiller sanguin
Cornouiller mâle
Viorne obier
Viorne lantane
Troène commun

Lonicera periclymenum
Forsythia intermédia
Cornus sanguinea
Cornus mas
Viburnum opulus
Viburnum lantana
Ligustrum vulgare

Petits arbustes

Bruyère commune
Myrtille
Genêt à balais
Joli bois
Pyracantha

Calluna vulgaris
Vaccinium myrtillus
Cytisus scopariux
Daphne mezerum
Pyracantha

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.
- En application des articles R.123-7 et R.123-12 du Code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement est autorisé sous réserve du strict respect des articles énoncés.

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.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, ou tout type de sentier quel que soit son usage.
- La collectivité se réserve le droit de refuser la reprise d'une voie en impasse privée si celle-ci ne dispose pas des caractéristiques nécessaires permettant une opération future de bouclage.

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 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 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

- Pas de prescriptions.

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

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

- Pas de prescriptions.

Article 9 : emprise au sol

- Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement sous 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.
- Les abris de piscine quelque soit leur hauteur calculée au dessus de 1 m (hors tout), feront l'objet d'une demande de permis de construire

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 édicules techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques ...) soient intégrés à la toiture et plus globalement à l'architecture générale du bâtiment.
- Le volume des toitures devra s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.
- 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

- Pas de prescriptions.