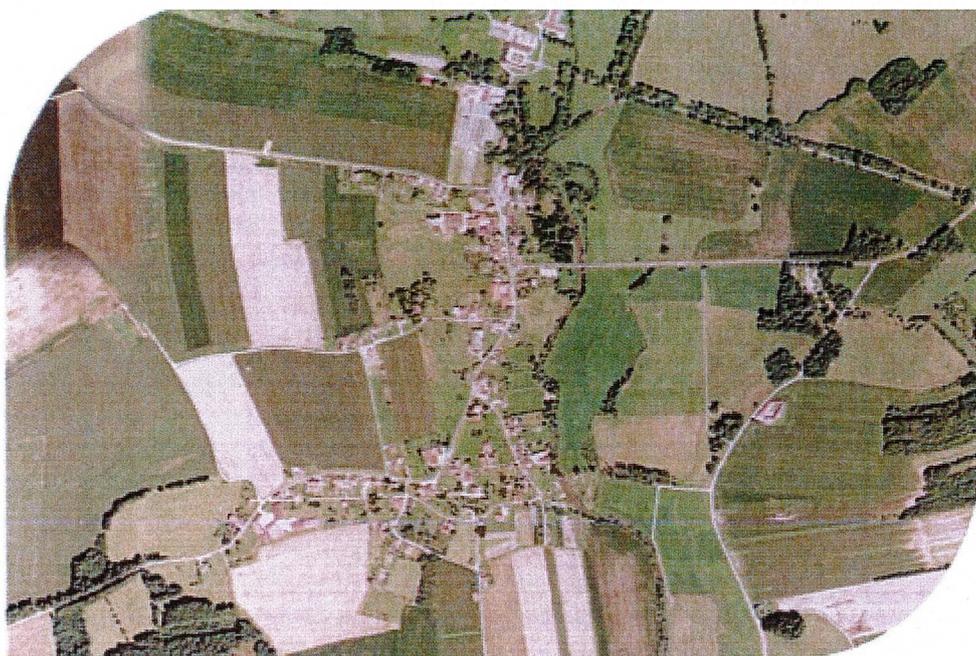


Commune de Puellemontier

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 30/09/24 approuvant la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Le Vice-Président,
Alain SIMON



Etude réalisée par :

 **Environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Froot-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28


Groupe auddicé
  
environnement conseil airele equinergie

www.auddice.com



SOMMAIRE

TITRE I	2
DISPOSITIONS GENERALES	2
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	2
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	2
III. DISPOSITIONS DIVERSES	4
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
V. ADAPTATIONS MINEURES	6
TITRE II	7
DISPOSITIONS APPLICABLES	7
AUX ZONES URBAINES (U)	7
TITRE III	15
DISPOSITIONS APPLICABLES	15
AUX ZONES A URBANISER (AU)	15
TITRE IV	22
DISPOSITIONS APPLICABLES	22
AUX ZONES AGRICOLES (A)	22
TITRE V	27
DISPOSITIONS APPLICABLES	27
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	27

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Puellemontier.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article L. 111-9 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L. 111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 421-4 : Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Article R. 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Article R. 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date dans les conditions prévues au b) du 2ème alinéa de l'article R.122-22.

Article R. 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 441-1, L. 442-1 et L. 443-1, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 441-1 et suivants, article R. 422-3 et suivants).

2. La réalisation d'**installations ou de travaux divers** dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (article R. 442-1 à R. 442-13) :

a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.

b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis au titre de l'article R. 443.4 ou de l'article R. 443.7, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R. 443-1 à R. 443-16)

a) le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones pour les motifs indiqués à l'article R. 443-10 à la demande ou après avis du Conseil Municipal,

b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 444-1 à R. 444-4).

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU comporte une zone U qui correspond aux parties urbaines du village et des écarts de La Borde et de Gervilliers.

Il existe un secteur Ua spécialement créé pour les activités et les équipements nécessaires aux CAT / IME.

2. Les zones à urbaniser :

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

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, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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.

Le PLU comporte 1 zone à urbaniser AU destinée à l'habitat principalement.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone N comprend 3 secteurs :

- Ne destiné à l'activité de loisirs autour des étangs.
- Nj destiné aux parcs et jardins.
- Np destiné à la protection paysagère et environnementale.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES (U)

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-5) : Les zones urbaines sont dites U.

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

A Puellemontier, village rural fortement agricole, la zone U est destinée à l'habitat, aux commerces et aux services. Elle intègre aussi les activités artisanales et agricoles existantes compatibles avec son caractère résidentiel.

Il existe un secteur Ua destiné strictement aux activités des Ateliers de l'Héronne (ESAT et IME).

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions de tout bâtiment dans un rayon de 500m autour des monuments historiques sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme,
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 441-1 à R 441-3 et R 441-7-1 à R 441-13 et R 422-3 à R 422-11).

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone U sauf secteur Ua :

En ce qui concerne les activités économiques:

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'artisanat sauf celles visées à l'article U2,
- Les constructions à usage agricoles sauf celles visées à l'article U2,
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à déclaration sauf celles visées à l'article U2,

En ce qui concerne les bâtiments:

- Les dancings et discothèques,
- Les garages collectifs non couverts de caravanes,

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers :

- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf ceux visés à l'article U2,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf aménagements, tertres... liés à la mise en place du

- système d'assainissement non collectif,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage :

- Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.

Dans le seul secteur Ua sont interdites :

Toutes constructions et occupations du sol sauf celles visées à l'article U2.

ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone U sauf secteur Ua :

- les constructions à usage artisanal, commercial, horticole, de service, de bureau, de restauration et d'hôtellerie à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- les opérations d'extension ou d'aménagement des constructions agricoles existantes et des ICPE agricoles existantes à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),,
- la reconstruction, à l'identique après sinistre, des constructions agricoles existantes,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie d'habitations ou nécessaire au stockage du carburant destiné au matériel agricole.

Dans le seul secteur Ua :

- les constructions à vocation agricole, horticole, commerciale, bureau, industrielle et artisanale à condition d'être liées à l'activité du CAT/IME et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer l'activité, la surveillance et/ou le gardiennage des établissements de la zone.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En

particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules d'une largeur minimale de 4 mètres.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire. Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire y compris pour les effluents à caractère professionnel (dont restauration). Le raccordement au réseau communal (ici réseau unitaire) ne sera admis qu'en cas d'impossibilité d'infiltrer les effluents traités sur la parcelle ou de les rejeter au milieu hydraulique superficiel. Ce raccordement ne pourra être en aucun cas obligatoire. Il fera l'objet d'une demande spécifique en mairie.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement et compte tenu des contraintes liées à la mise en place du système d'assainissement non collectif, la superficie minimale exigée pour la construction d'une habitation est de 600m²

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 3 mètres. En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Le faîtage principal devra être parallèle ou perpendiculaire à la voie principale.

Cet article ne s'applique pas

- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.
- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux différentes limites.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction devra observer un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas

- aux annexes et dépendances édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.
- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.
- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles (habitations, hangars...) doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la même rue.

Quand la construction projetée prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants, la hauteur à l'égout (de la façade donnant sur la rue) et au faîtage doit être comprise entre celles des bâtiments existants.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

Cet article ne s'applique pas

- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.
- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région (style provençal, chalet). Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue.

Cette harmonie sera recherchée :

- Dans le respect du gabarit des volumes environnants,
- Dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

Pour tous travaux concernant le bâti (constructions neuves, ravalement sur bâti ancien, couleurs...), il est vivement recommandé de suivre les fiches proposées par le Service Département de l'Architecture et du Patrimoine (consultables en mairie).

1) Pour les seules constructions à usage d'habitation

MODIFICATIONS DE VOLUMES

Les modifications de volume seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.

MACONNERIE

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) seront obligatoirement enduits ou crépis.

BRIQUE

La peinture des parements de brique apparente est à interdire. Les joints au ciment gris sont interdits.

MOELLON (pierres grossièrement équarries)

Les maçonneries de moellons devront être enduites sauf les pierres sèches des murs de clôture, des granges et les pierres de taille qui sont destinées à être apparentes

PIERRE MEULIERE ET PIERRE APPAREILLEE

Les maçonneries en pierre meulière ou de pierre de taille (dont les carreaux de craie) appareillées destinées à être apparentes seront maintenues en l'état, non enduites. Les joints au ciment gris sont interdits.

ELEMENTS DE BOIS

Les pans de bois peuvent être maintenus apparents.

Les murs pourront être recouverts de planches verticales ou de clins de bois.

COUVERTURES

Les couvertures, **à l'exception des vérandas, marquises, serres, piscines couvertes...** seront suivant leur caractère réalisés exclusivement avec les matériaux ci-après :

- la tuile de terre cuite (tuile canal, tuiles plates « petit moule »),
- la tuile mécanique,
- l'ardoise pour la réfection des bâtiments existants déjà couverts d'ardoise,
- le zinc, le cuivre ou le plomb pour les terrassons de Mansart à faible pente et autres ouvrages et accessoires de couverture.

Sont interdites les tuiles de couleurs ocre, jaune, rose clair... couleurs étrangères à la région.

Sont interdites pour les couvertures : les bardeaux, tuiles et panneaux en fibro-ciment, les shingles, les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.

Les toitures auront au minimum 2 pans sauf **pour les vérandas, marquises, serres, piscines couvertes...** les annexes et dépendances (remises, abris de jardin...).

Les toitures auront une pente comprise entre 25° et 35°, **sauf pour les vérandas, marquises, serres, piscines couvertes...**

Néanmoins, les couvertures en ardoise (pour des raisons de mise en oeuvre) pourront observer des pentes supérieures à 35°.

BAIES – CHASSIS DE TOIT - PANNEAUX SOLAIRES

Les percements éventuels de baies devront respecter l'esprit de la composition de la façade et la proportion des baies existantes, d'une façon générale plus haute que large. Le volume des portes de grange sera conservé et pourra supporter un éventuel remplissage.

Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Les panneaux solaires seront, seront installés de préférence côté jardin ou côté cour, non visibles depuis l'espace public si possible. Ils devront être encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Les antennes paraboliques seront installées de préférence côté jardin ou côté cour, non visibles depuis l'espace public ou derrière une cheminée. Elles seront de dimensions modestes et de teinte neutre.

MENUISERIES (portes, fenêtres, portes charretières...)

Sur le bâti ancien, les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas apparent.

En outre, sur le bâti ancien, des volets traditionnels en bois, devront être maintenus pour habiller la fenêtre.

L'utilisation des briques de verre est interdite en façade visible depuis la rue.

L'aluminium teinte naturelle est interdit pour toute construction.

CLOTURES ET ELEMENTS DE FERMETURE (portails, portillons, grilles...)

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret maçonné surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).
- soit d'un grillage (hauteur maximale : 1,8m) doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)

Les murs en plaques et poteaux de béton sont interdits sur rue.

Dans le village ancien, les éléments de clôture et de fermeture (portails, portillons, grille...) en PVC sont interdits.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2m.

De manière générale, les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

Les réseaux électriques et de gaz seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Les coffrets s'ils sont indispensables seront implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils pourront être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur.

Cet article ne s'applique pas :

- **aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.**
- **aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.**

2) Pour les constructions autres que les habitations : agricoles, artisanales, commerciales...

Les constructions agricoles, artisanales et les hangars, quelle que soit leur nature, donnant sur la rue ou visibles depuis la rue ne pourront pas être réalisés intégralement en bardage. Dans ce cas, les façades seront en maçonnerie ou feront apparaître une maçonnerie combinée à un bardage bois ou métallique. Pour les couleurs se référer à la fiche du SDAP.

Côté rue principale, les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou imitation tuiles (tôle tuile en particulier) de couleur terre cuite.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ou peints tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Le traitement des façades des bâtiments doit s'harmoniser avec les murs des constructions voisines.

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites. Les bardages en bois ou métalliques seront de couleur sombre : voir fiche couleur fournie par le SDAP 52.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret maçonné (hauteur : 60cm) surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 2m).
- soit d'un grillage (hauteur maximale : 2m) doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)

Les murs en plaques et poteaux de béton sont interdits sur rue.

Dans le village ancien, les éléments de clôture et de fermeture (portails, portillons, grille...) en PVC sont interdits.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2m.

De manière générale, les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

Les réseaux d'électricité et de gaz seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Les coffrets s'ils sont indispensables seront implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils pourront être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur.

Enseignes :

Les enseignes devront être accolées au bâtiment dans l'emprise commerciale du rez-de-chaussée.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé, au minimum, 1 place de stationnement par logement en dehors du domaine public.

Au titre de l'article L.421.3 (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER (AU)

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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 les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Puellemontier possède 2 zones AU à vocation d'habitat qui pourront être directement urbanisées sans passer par une modification ou une révision car les réseaux, présents en périphérie, ont les capacités suffisantes.

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 de la zone. Dans tous les cas, l'opération devra être compatible avec le document « Orientations d'Aménagement » qui complète le PADD.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions de tout bâtiment dans un rayon de 500m autour des monuments historiques sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme,

ARTICLE AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En ce qui concerne les bâtiments sont interdits :

- Les dancings et discothèques,
- Les constructions et installations à usage agricole,

En ce qui concerne les activités économiques sont interdites :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'artisanat sauf celles visées à l'article 2,

- Les constructions à usage de bureaux sauf activités libérales visées à l'article 2,
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement,

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers sont interdits :

- Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses,
- Les étangs,
- Les forages, les captages et les prises d'eau autonomes.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec le document « orientations d'aménagement »,

Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

Sont autorisées sous condition :

- Les activités libérales à condition que le local d'activité (cabinet, étude...) soit intégré au bâtiment d'habitation de la personne qui exerce.
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service, d'artisanat à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

De plus, l'habitation ou le logement de fonction ne pourront pas être vendues séparément de l'entreprise et ne pourront changer d'affectation.

- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie d'habitations ou nécessaire au stockage du carburant destiné au matériel agricole.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules d'une largeur minimale de 4 mètres.

Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles devront avoir au minimum 5m d'emprise pour les voies à sens unique et 8 mètres d'emprise pour les voies à double sens.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire. Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire y compris pour les effluents à caractère professionnel (dont restauration). Le raccordement au réseau communal (ici réseau unitaire) ne sera admis qu'en cas d'impossibilité d'infiltrer les effluents traités sur la parcelle ou de les rejeter au milieu hydraulique superficiel. Ce raccordement ne pourra être en aucun cas obligatoire. Il fera l'objet d'une demande spécifique en mairie.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau

d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement et compte tenu des contraintes liées à la mise en place du système d'assainissement non collectif, la superficie minimale exigée pour la construction d'une habitation est de 600m²

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 3 mètres.

Le faitage principal devra être parallèle ou perpendiculaire à la voie principale.

Cet article ne s'applique pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait par rapport aux différentes limites.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction devra observer un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur, mesurée depuis le terrain naturel, ne peut excéder un maximum de 10 mètres au faîtage (soit 2 niveaux d'habitation + combles).

Pour les autres constructions, la hauteur, mesurée depuis le terrain naturel, ne peut excéder un maximum de 11 mètres au faîtage.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Règles générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région (style provençal, chalet).

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue.

Cette harmonie sera recherchée :

- Dans le respect du gabarit des volumes environnants,
- Dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

Pour tous travaux concernant le bâti (constructions neuves, ravalement sur bâti ancien, couleurs...), il est vivement recommandé de suivre les fiches proposées par le Service Département de l'Architecture et du Patrimoine (consultables en mairie).

1) Pour les seules constructions à usage d'habitation

COUVERTURE

Les couvertures, **à l'exception des vérandas, marquises, serres, piscines couvertes...** seront suivant leur caractère réalisés exclusivement avec les matériaux ci-après :

- la tuile de terre cuite,
- la tuile mécanique,
- le zinc, le cuivre ou le plomb pour les terrassons de Mansart à faible pente et autres ouvrages et accessoires de couverture.

Sont interdites les tuiles de couleurs ocre, jaune, rose clair... couleurs étrangères à la région.

Sont interdites pour les couvertures : les bardeaux, tuiles et panneaux en fibro-ciment, les shingles, les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.

Les toitures auront au minimum 2 pans sauf **pour les vérandas, marquises, serres, piscines couvertes...** les annexes et dépendances (remises, abris de jardin...).

Les toitures auront une pente comprise entre 25° et 35° **sauf pour les vérandas, marquises, serres, piscines couvertes...**

Néanmoins, les couvertures en ardoise (pour des raisons de mise en œuvre) pourront observer des pentes supérieures à 35°.

BAIES –CHASSIS DE TOIT - PANNEAUX SOLAIRES

Les percements éventuels de baies devront respecter l'esprit de la composition de la façade et la proportion des baies existantes.

Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Les panneaux solaires seront, seront installés de préférence côté jardin ou côté cour, non visibles depuis l'espace public si possible. Ils devront être encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Les antennes paraboliques seront installées de préférence côté jardin ou côté cour, non visibles depuis l'espace public ou derrière une cheminée. Elles seront de dimensions modestes et de teinte neutre.

MENUISERIES (portes, fenêtres...)

L'utilisation des briques de verre est interdite en façade visible depuis la rue.

L'aluminium teinte naturelle est interdit pour toute construction.

Les baies et percements des façades pourront être accompagnés d'encadrements. Ils auront l'aspect du matériau local (pierre de taille, brique ou traitement enduit).

CLOTURES ET ELEMENTS DE FERMETURE (portails, portillons, grilles...)

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret maçonné surmonté d'un dispositif à claire voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).
- soit d'un grillage (hauteur maximale : 1,8m) doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)

Les éléments de fermetures (portails, portillons...) seront en bois, en métal, en PVC.

Les murs en plaques de béton ou en PVC sont interdits sur la rue principale.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2m.

Les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

Les réseaux d'électricité et de gaz seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Les coffrets s'ils sont indispensables seront implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils pourront être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur.

2) Pour les constructions autres que les habitations : agricoles, artisanales, commerciales...

Les constructions agricoles, artisanales et les hangars, quelle que soit leur nature, donnant sur la rue ou visibles depuis la rue ne pourront pas être réalisés intégralement en bardage. Dans ce cas, les façades seront en maçonnerie ou feront apparaître une maçonnerie combinée à un bardage bois ou métallique. Pour les couleurs se référer à la fiche du SDAP.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ou peints tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Le traitement des façades des bâtiments doit s'harmoniser avec les murs des constructions voisines. Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites. Les bardages en bois ou métalliques seront de couleur sombre : voir fiche couleur fournie par le SDAP 52.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou imitation tuiles (tôle tuile en particulier) de couleur terre cuite.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret maçonné surmonté d'un dispositif à claire voie (hauteur maximale de l'ensemble : 2,5m).
- soit d'un grillage (hauteur maximale : 2,5m) doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)

De manière générale :

Les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

Les murs en plaques de béton et les éléments de fermetures en PVC (portail, portillon) sont interdits.

Les réseaux d'électricité et de gaz seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Les coffrets s'ils sont indispensables seront implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils pourront être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur.

Enseignes :

Les enseignes devront être accolées au bâtiment dans l'emprise commerciale du rez-de-chaussée.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement en dehors du domaine public.

Au titre de l'article L.421.3 (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement devra réserver à l'ensemble des futurs occupants 10% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces pourront être utilisées comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-7)

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise donc les activités du type cueillette (commerce) et du type gîte, camping à la ferme, ferme auberge...(agro-tourisme).

Il existe 1 secteur :

As : agricole avec serres

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, figurant au plan.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la seule zone A sauf secteur As :

- les constructions d'habitations, leurs annexes et dépendances sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerce sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de bureau sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt et hangars sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'industrie,
- Les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme, sauf ceux visés à l'article 2,

- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- le stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.

Dans le seul secteur As :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que les serres, les remblais nécessaires aux serres, une voie de desserte ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. La voie de desserte devra également être optimisée et perméable afin de limiter la perte de fonctionnalité des sols.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la seule zone A sauf secteur As :

- l'aménagement, l'extension dans la limite de 20% ou la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions non agricoles existantes,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement liées à une activité agricole sous réserve d'être construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole pré-existante et que les constructions soient groupées dans un rayon de 100m maximum,
- les constructions à usage de commerces, bureaux et services à condition d'être liés à l'exploitation agricole,
- les entrepôts et hangars à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole,
- les terrains de camping à condition d'être liés aux activités agro-touristiques (camping à la ferme...),
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques (dont les aérogénérateurs) à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation,

Dans le seul secteur As :

Ne sont admises que les occupations du sol prévues dans l'article 1. Aucune exception ne sera admise dans ce secteur.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être

autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans la seule zone A sauf secteur As :

Alimentation en eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire, quand il existe, pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire y compris pour les effluents à caractère professionnel (dont restauration). Le raccordement au réseau communal (ici réseau unitaire) ne sera admis qu'en cas d'impossibilité d'infiltrer les effluents traités sur la parcelle ou de les rejeter au milieu hydraulique superficiel. Ce raccordement ne pourra être en aucun cas obligatoire. Il fera l'objet d'une demande spécifique en mairie.
- eaux pluviales : le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ne peut être admis.

Dans le seul secteur As :

Les constructions sont autorisées à condition de disposer d'installations permettant l'utilisation des eaux pluviales à des fins d'irrigation.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies.

Ce retrait doit se situer au moins à 25 mètres par rapport à l'axe des voies « à grande circulation » et 10 m pour les autres voies.

Cet article ne s'applique pas

- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.
- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Dans la seule zone A sauf secteur As :

N'est pas réglementé.

Dans le seul secteur As :

En As l'emprise au sol est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la seule zone A sauf secteur As :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 mètres au faîtage de la toiture.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 12m au faîtage de la toiture.

Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Cet article ne s'applique pas :

- aux installations liées à l'exploitation du sol et du sous-sol, aux aérogénérateurs dont la hauteur est libre.
- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à

- l'identique après sinistre sont autorisées.
- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le seul secteur As :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mêmes prescriptions que l'article U 11.

Dans le seul secteur As :

En plus des règles imposées ci-dessus, toutes les constructions autorisées en zone As devront prévoir des mesures d'insertion dans le paysage naturel.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

Un accompagnement végétal (essences locales de préférence) devra accompagner les constructions agricoles.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-8) :

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Il existe 3 secteurs :

Nj destiné aux jardins.

Ne destiné à l'activité de loisirs autour des étangs.

Np de protection paysagère et environnementale.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions agricoles,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,

- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs.
- les affouillements et exhaussements de sol sauf travaux hydrauliques nécessaires aux étangs.

Sont en outre interdits dans les secteurs Np :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la seule zone N de la zone sauf secteur Nj :

- Les constructions strictement liées aux activités forestières et de chasse à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol fixée à l'article N9.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques (dont les aérogénérateurs) à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation.

Dans le seul secteur Np :

- Les constructions strictement liées aux activités forestières et de chasse, les observatoires pour la faune à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol fixée à l'article N9.

Dans le seul secteur Nj ne sont admises que :

- Les abris de jardin à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol fixée à l'article N9

Dans le seul secteur Ne ne sont admises que :

- Les abris de pêche à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol fixée à l'article N9.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour la zone N et les secteurs Nj et Np :

N'est pas réglementé.

Pour le secteur Ne :

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte

concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à :

Dans la seule zone N de la zone sauf secteur Nj :

- 30 mètres carrés pour les constructions strictement liées aux activités forestières et de chasse

Dans le seul secteur Np :

- 30 mètres carrés pour les constructions strictement liées aux activités forestières et de chasse, les observatoires pour la faune.

Dans le seul secteur Nj ne sont admises que :

- 20 mètres carrés pour les abris de jardin.

Dans le seul secteur Ne ne sont admises que :

- 30 mètres carrés pour les abris de pêche.

ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au faîtage de la toiture.

Cet article ne s'applique pas

- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.
- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.
- aux constructions et installations destinées à l'exploitation des ressources énergétiques (dont les aérogénérateurs).

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

En Ne, toutes les constructions devront être réalisées en bois (hormis le sol et un soubassement qui pourront être réalisés en dur) et couvertes de tuiles ou bardage.

Pour tous travaux concernant le bâti (constructions neuves, ravalement sur bâti ancien...), il est vivement recommandé de suivre les documents proposés par le Service Département de l'Architecture et du Patrimoine (consultables en mairie).

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLES N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

ARTICLE N 14 : COS

N'est pas réglementé.