

Vaubecourt

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du
arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Dossier réalisé par le cabinet de conseils :

M.T. Projets
9 Rue du Château Mouzin
51420 Cernay-les-Reims
www.mt-projets.com

Cachet de la Mairie et signature du Maire :

SOMMAIRE

Sommaire	1
Titre 1 ^{er} : Dispositions générales.....	3
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	3
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations à l'occupation des sols	3
Article 3 : Division du territoire en zone.....	4
Article 4 : Adaptations mineures.....	5
Article 5 : Orientation d'aménagement et de programmation	5
Article 6 : Patrimoine naturel, architectural et archéologique	5
Article 7 : Stationnement	6
Titre 2 : Dispositions particulières à chaque zone	7
Les 16 articles réglementés pour chaque zone.....	7
La zone « UA »	8
La zone « UB »	15
La zone à urbaniser à vocation économique « 1AUx».....	29
La zone « A »	35
La zone « N ».....	43

TITRE 1^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal

DOMAINE D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les dispositions sont applicables à l'ensemble des travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur tout ou partie d'un ou plusieurs terrains situés sur le territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS

LE CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R 111-1-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24-2 du Code de l'urbanisme. Certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables :

- ✓ R 111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique
- ✓ R 111-4 relatif à la conservation des sites ou des vestiges archéologiques
- ✓ R 111-15 relatif à l'environnement
- ✓ R 111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains
- ✓ L 111-1-4 relatif aux entrées de ville ou de village
- ✓ L 111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies
- ✓ L 111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments
- ✓ L 421-3 relatif aux immeubles de grande hauteur et aux établissements recevant du public
- ✓ L 421-4 relatif aux terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique
- ✓ L 421-5 relatif aux réseaux publics de distribution d'eau d'électricité ou d'assainissement

LE CODE RURAL

L'article L 111-3 du Code rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies aux articles L 126-1 et R 126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

AUTRES REGLEMENTATIONS

Les règles du PLU doivent se soumettre au respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (sanitaires, paysages, eau, protection des espaces, lotissements).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

ZONES URBAINES (« U »)

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les **constructions** à implanter.

Cette zone est divisée en secteurs comme suit :

- ✓ UA : Zone urbaine du centre de village
- ✓ UB : Zone urbaine caractérisée par un urbanisme pavillonnaire
- ✓ UE : Zone urbaine caractérisée par des équipements publics et/ou d'intérêt général

ZONE A URBANISER (« AU »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (1AU et 2AU).

ZONE AGRICOLE (« A ») :

Elles correspondent à des secteurs aux potentiels agronomiques

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (« N »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune 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

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

DEROGATION

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

ADAPTATIONS JUSTIFIEES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des **constructions** avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU comporte une orientation d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- l'entrée de village de la RD 122 Rue Ernest Chaudron

ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

PATRIMOINE NATUREL

DESTRUCTION D'ELEMENTS DE PAYSAGES IDENTIFIES

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles R 421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

LOCALISATION ET NOMBRE

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

MODALITE PRATIQUES DU CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement).

Le calcul applicable à tout établissement ou **construction** non précisé dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs **destination**, le nombre de places se calcul au prorata de la surface de plancher de chaque **destination** de **construction**.

TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE

LES 16 ARTICLES REGLEMENTES POUR CHAQUE ZONE

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a conditions

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces à planter

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Article 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

LA ZONE « UA »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

SONT INTERDITS :

- 1.1 L'implantation et/ou l'**extension** d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
 - ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
 - ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle
 - ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance
- 1.2 Les établissements industriels, les bâtiments agricoles et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime « autorisation ».
- 1.3 Les terrains de camping, les **habitations légères de loisirs**, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- 1.4 Les **affouillements** et **exhaussements** du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- 1.6 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 Les constructions à usage de commerce d'une superficie supérieure à 400m² ou d'une surface de vente supérieure à 250m².
- 1.8 Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau.
- 1.9 Toute construction ou aménagement sur les usoirs est interdit, excepté pour l'amélioration de la sécurité publique.

ARTICLE UA2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les installations classées soumises au régime « déclaration » à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- 2.2 Les bâtiments à usage agricole à condition qu'ils soient indispensables au terrain concerné.
- 2.3 Les entrepôts liés à une activité non nuisante et compatible avec la destination de la zone.
- 2.4 Les abris sont autorisés à condition de ne pas dépasser 20m² d'emprise.

Dispositions applicables pour le secteur UAi :

- 2.5 Le secteur étant soumis à l'aléa inondation selon les données disponibles faisant état de la crue de 1981, des prescriptions particulières pour prévenir les inondations pourront être exigées lors de l'instruction de l'autorisation d'occupation du sol.
- 2.6 Sont autorisées les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante lors de l'approbation du présent PLU
- 2.7 Sont autorisées les annexes des constructions existantes dans la limite de 50m² de surface de plancher.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
- ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- 3.2 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
- 3.3 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un **accès** sur la voie.
- 3.4 Aucune construction ne peut avoir un **accès** carrossable sur les sentiers touristiques et balisés.

VOIRIE

- 3.5 L'emprise totale minimale des voiries nouvelles est fixée à 6m en double sens et 3m en sens unique.
- 3.6 Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition qu'elles permettent la poursuite de l'urbanisation. De plus, une place de retournement doit être aménagée pour les services d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1 Toute **construction** ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

EAUX USEES DOMESTIQUES ET NON DOMESTIQUES

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 4.4 Les eaux usées traitées par une installation dite « individuelle » (non collective), pourront être reprises par le réseau d'eaux pluviales de la commune, si l'infiltration n'est pas possible et avec l'accord préalable du service du SPANC.
- 4.5 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

EAUX PLUVIALES

- 4.6 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.7 Les aménagements réalisés sur tout **terrain** doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.
- 4.8 Aucun rejet ne sera admis en surface sur le domaine public

RESEAU DIVERS

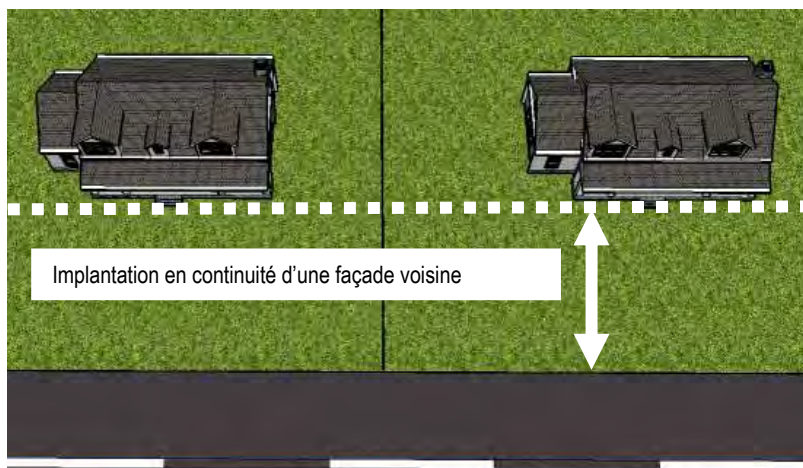
- 4.9 Dans les lotissements et les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 En cas d'assainissement individuel, la superficie du terrain doit être telle qu'elle permette l'installation de dispositif agréé.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'**alignement** ou le **retrait** imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).
- 6.2 Sous réserve de prescriptions d'alignement, les constructions doivent être implantées dans le prolongement de la **façade** d'une des constructions existantes immédiatement voisines.



ARTICLE UA7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE

- 7.1 En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées en limites séparatives latérales.

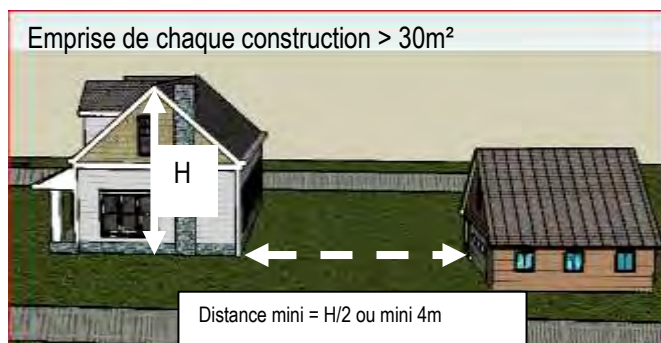
ADAPTATION

- 7.2 Pour les façades de terrain supérieures à 10m, les constructions doivent s'implanter :
- ✓ Soit sur une limite séparative latérale en maintenant une marge de 3m du côté de la limite ne supportant la construction. La continuité minérale devra être maintenue sur une hauteur de 2m maximum.
 - ✓ Soit de limites à limites latérales.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

REGLE GENERALE

8.1 Sur un même **terrain**, la distance entre deux **constructions** dont chaque emprise au sol est supérieure à 30m² doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.



8.2 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions

ADAPTATION

8.3 Cette règle ne s'applique pas pour les extensions ou les annexes contiguës à la construction principale.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

9.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

- ✓ A l'existant
- ✓ A égale hauteur de l'égout voisin le plus proche
- ✓ En dessous de l'égout voisin le plus haut, mais au-dessus de l'égout voisin le plus bas

10.2 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

10.3 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

10.4 La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2m50 à l'égout.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

- 11.1 Les règles édictées à l'article 11 ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant les dispositions ci-dessous.
- 11.2 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.
- 11.3 Les **murs-pignons** doivent être traités avec le même soin que les **façades principales**.

ASPECT

- 11.4 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits de teinte sablée.
- 11.5 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Sont interdits :

- 11.6 Les tôles galvanisées non peintes.

TOITURES

- 11.7 Les toitures des constructions principales seront inclinées entre 30° et 45° sur l'horizontale, excepté dans le cadre de toitures planes.
- 11.8 Les constructions annexes, les piscines couvertes, les garages, les extensions et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par la règle 11.7.

LA COUVERTURE

- 11.9 Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou d'ardoises, exceptées pour les toitures végétalisées. Les matériaux d'aspect similaires sont autorisés.
- 11.10 Les constructions annexes, les piscines couvertes, les garages, les extensions et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par la règle 11.9.
- 11.11 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (**toitures végétalisées**) sont autorisées.

LES OUVERTURES

- 11.12 Le **faîtage** des **lucarnes** sera inférieur à celui de la toiture.

CLOTURES

- 11.13 La **hauteur** maximale des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.
- 11.14 Les clôtures sur les usoirs sont interdites.

LES VERANDAS

- 11.15 Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisée en façade principale.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

12.2 Lorsqu'un projet comporte plusieurs **destination**, le nombre de places se calcul au prorata de la surface de plancher de chaque **destination** de **construction**.

Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement).

Le calcul applicable à tout établissement ou **construction** non précisé dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

12.3 Les stationnements devront être au minimum conformes avec les dispositions du tableau ci-dessous :

Destination de la construction	Aire de stationnement
Habitat	
Collectif et logement < ou égal à 50m ²	1.5 place par logement
Collectif et logement > à 50m ²	2 places par logement aménagées dans la propriété, hors garage
Locatif aidé	1 place
Foyer de personnes âgées	3 places pour 10 personnes accueillies
Equipement	
Enseignement	1 place par classe + 2 places
Accueil de la petite enfance	3 places pour 10 personnes accueillies
Stade, terrain de sport, salles de sport	10% de la surface
Autre lieu recevant du public (Salle polyvalente, mairie...)	50% de la surface de plancher
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Activités	
Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Commerces < 100m ² de surface de vente	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

13.2 Les conifères sont interdits en clôtures.

13.3 Les plantations ne seront pas monospécifiques.

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

SECTION 4 :

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations à usage d'habitation ou tertiaire, tous les aménagements autorisés de même nature, devront être conformes à la RT 2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre,

limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO2, insertion paysagère notamment).

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

LA ZONE « UB »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

SONT INTERDITS :

- 1.1 L'implantation et/ou l'**extension** d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
 - ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
 - ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle
 - ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance
- 1.2 Les établissements industriels, les bâtiments agricoles et les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 soumises au régime « autorisation ».
- 1.3 Les terrains de camping, les **habitations légères de loisirs**, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- 1.4 Les **affouillements** et **exhaussements** du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- 1.6 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 Les constructions à usage de commerce d'une superficie supérieure à 400m² ou d'une surface de vente supérieure à 250m².
- 1.8 Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau.
- 1.9 Toute construction ou aménagement sur les usoirs est interdit, excepté pour l'amélioration de la sécurité publique.

ARTICLE UB2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les installations classées soumises au régime « déclaration » à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- 2.2 Les bâtiments à usage agricole à condition qu'ils soient indispensables au terrain concerné.

- 2.3 Les entrepôts liés à une activité non nuisante et compatible avec la destination de la zone.
- 2.4 Les abris sont autorisés à condition de ne pas dépasser 20m² d'emprise.

Dispositions applicables pour le secteur UBi :

- 2.5 Le secteur étant soumis à l'aléa inondation selon les données disponibles faisant état de la crue de 1981, des prescriptions particulières pour prévenir les inondations pourront être exigées lors de l'instruction de l'autorisation d'occupation du sol.
- 2.6 Sont autorisées les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante lors de l'approbation du présent PLU
- 2.7 Sont autorisées les annexes des constructions existantes dans la limite de 50m² de surface de plancher.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
- ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- 3.2 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
- 3.3 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un **accès** sur la voie.
- 3.4 Aucune construction ne peut avoir un **accès** carrossable sur les sentiers touristiques et balisés.

VOIRIE

- 3.5 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 6m en double sens et 3m en sens unique.
- 3.6 Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition qu'elles permettent la poursuite de l'urbanisation. De plus, une place de retournement doit être aménagée pour les services d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1 Toute **construction** ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

EAUX USEES DOMESTIQUES ET NON DOMESTIQUES

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 4.4 Les eaux usées traitées par une installation dite « individuelle » (non collective), pourront être reprises par le réseau d'eaux pluviales de la commune, si l'infiltration n'est pas possible et avec l'accord préalable du service du SPANC.
- 4.5 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

EAUX PLUVIALES

- 4.6 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.7 Les aménagements réalisés sur tout **terrain** doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.
- 4.8 Aucun rejet ne sera admis en surface sur le domaine public

RESEAU DIVERS

- 4.9 Dans les lotissements et les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 En cas d'assainissement individuel, la superficie du terrain doit être telle qu'elle permette l'installation de dispositif agréé.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'**alignement** ou le **retrait** imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).
- 6.2 Sous réserve de prescriptions d'alignement, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5m par rapport à la limite d'emprise de la voie.

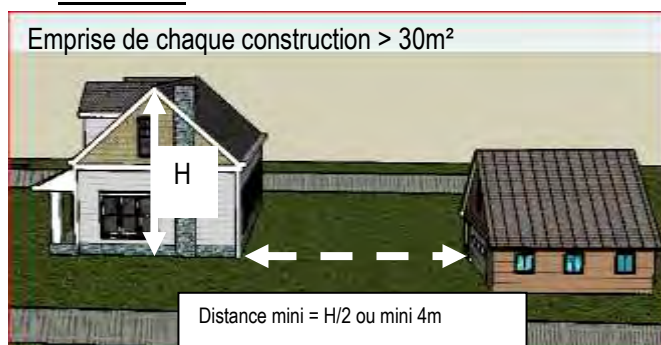
ARTICLE UB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 L'implantation en limite séparative est autorisée.
- 7.2 En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées en maintenant une marge minimale de 3m par rapports aux limites séparatives.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

REGLE GENERALE

- 8.1 Sur un même **terrain**, la distance entre deux **constructions** dont chaque emprise au sol est supérieure à 30m² doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.



- 8.2 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions

ADAPTATION

8.3 Cette règle ne s'applique pas pour les extensions ou les annexes contiguës à la construction principale.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

9.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La **hauteur** maximale des nouvelles constructions principales est limitée à 10m au faîtage et 7m à l'égout de toiture.
- 10.2 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.
- 10.3 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.
- 10.4 La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2m50 à l'égout.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

- 11.1 Les règles édictées à l'article 11 ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant les dispositions ci-dessous.
- 11.2 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.
- 11.3 Les **murs-pignons** doivent être traités avec le même soin que les **façades principales**.

ASPECT

- 11.4 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits de teinte sablée.
- 11.5 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Sont interdits :

- 11.6 Les tôles galvanisées non peintes.

TOITURES

- 11.7 Les toitures des constructions principales seront inclinées entre 30° et 45° sur l'horizontale, excepté dans le cadre de toitures planes
- 11.8 Les constructions annexes, les piscines couvertes, les garages, les extensions et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par la règle 11.7.

LA COUVERTURE

- 11.9 Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou d'ardoises, exceptées pour les toitures végétalisées. Les matériaux d'aspect similaires sont autorisés.
- 11.10 Les constructions annexes, les piscines couvertes, les garages, les extensions et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par la règle 11.9.
- 11.11 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (**toitures végétalisées**) sont autorisées.

LES OUVERTURES

- 11.12 Le **faîtage** des **lucarnes** sera inférieur à celui de la toiture.

CLOTURES

- 11.13 La **hauteur** maximale des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.
- 11.14 Les clôtures sur les usoirs sont interdites.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

12.2 Lorsqu'un projet comporte plusieurs **destination**, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque **destination** de **construction**.

Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement).

Le calcul applicable à tout établissement ou **construction** non précisé dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

12.3 Les stationnements devront être au minimum conformes avec les dispositions du tableau ci-dessous :

Destination de la construction	Aire de stationnement
Habitat	
Collectif et logement < ou égal à 50m ²	1.5 place par logement
Collectif et logement > à 50m ²	2 places par logement aménagées dans la propriété, hors garage
Locatif aidé	1 place
Foyer de personnes âgées	3 places pour 10 personnes accueillies
Equiperment	
Enseignement	1 place par classe + 2 places
Accueil de la petite enfance	3 places pour 10 personnes accueillies
Stade, terrain de sport, salles de sport	10% de la surface
Autre lieu recevant du public (Salle polyvalente, mairie...)	50% de la surface de plancher
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Activités	
Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Commerces < 100m ² de surface de vente	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

13.2 Les conifères sont interdits en clôtures.

13.3 Les plantations ne se feront pas monospécifiques.

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

SECTION 4 :

ARTICLE UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations à usage d'habitation ou tertiaire, tous les aménagements autorisés de même nature, devront être conformes à la RT 2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre,

limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO2, insertion paysagère notamment).

ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

LA ZONE URBAINE A VOCATION EQUIPEMENT « UE »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- 1.1 L'implantation et/ou l'**extension** d'établissements et installations destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation spatiale sont incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone.
- 1.2 Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article Ue2.
- 1.3 Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau.

ARTICLE UE2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les établissements à usage d'équipement d'intérêt général.
- 2.2 Les constructions liés au service et équipements publics compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- 2.3 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.

Dispositions applicables pour le secteur UEi :

- 2.4 Le secteur étant soumis à l'aléa inondation selon les données disponibles faisant état de la crue de 1981, des prescriptions particulières pour prévenir les inondations pourront être exigées lors de l'instruction de l'autorisation d'occupation du sol.
- 2.5 Sont autorisées les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante lors de l'approbation du présent PLU
- 2.6 Sont autorisées les annexes des constructions existantes dans la limite de 50m² de surface de plancher.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
- ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- 3.2 Lorsqu'un **terrain** est riverain de plusieurs voies, l'**accès** devra être établi sur la voie supportant le moins de circulation.
- 3.3 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- 3.4 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un **accès** sur la voie.

VOIRIE

- 3.5 Les voies nouvelles doivent être compatibles avec la destination et l'importance des constructions ainsi qu'avec le trafic potentiel (poids lourds...).

ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

EAUX USEES DOMESTIQUES ET NON DOMESTIQUES

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 4.4 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à **dispositif d'obturation**).

- 4.5 Les eaux usées traitées par une installation dite « individuelle » (non collective), pourront être reprises par le réseau d'eaux pluviales de la commune, si l'infiltration n'est pas possible et avec l'accord préalable du service du SPANC.

EAUX PLUVIALES

- 4.6 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.7 Aucun rejet ne sera admis sur le domaine public.

RESEAUX DIVERS

- 4.8 Les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

COLLECTE DES DECHETS

- 4.9 Pour toute construction nouvelle à **destination** d'activité ou d'équipement public, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions doivent être implantées en **retrait** d'au moins 6 mètres par rapport à l'**alignement** ou l'**emprise** de la voie

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.
- 7.2 Les constructions non **contiguës** aux **limites séparatives** doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute, sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 La distance entre deux constructions doit être suffisante pour permettre l'entretien des espaces libres et des bâtiments, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5m.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL

- 9.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m au faîtage.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

11.1 Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

11.2 Les plaques de bétons non enduites sont interdites.

11.3 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

11.4 Les coffrets techniques et les abris à poubelles seront regroupés au sein de modules s'intégrant dans le site.

11.5 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.

11.6 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

11.7 Toutes les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Sont interdits :

- ✓ Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- ✓ Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants,
- ✓ Les effets de rayure et de fort contraste,
- ✓ Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.

LES CLOTURES

SONT INTERDITS :

11.8 Les clôtures gênant la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.

11.9 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

12.2 Lorsqu'un projet comporte plusieurs **destination**, le nombre de places se calcul au prorata de la surface de plancher de chaque **destination de construction**.

Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement).

Le calcul applicable à tout établissement ou **construction** non précisé dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

12.3 Les stationnements devront être au minimum conformes avec les dispositions du tableau ci-dessous :

Destination de la construction	Aire de stationnement
Habitat	
Collectif et logement < ou égal à 50m ²	1.5 place par logement
Collectif et logement > à 50m ²	2 places par logement aménagées dans la propriété, hors garage
Locatif aidé	1 place
Foyer de personnes âgées	3 places pour 10 personnes accueillies
Equipement	
Enseignement	1 place par classe + 2 places
Accueil de la petite enfance	3 places pour 10 personnes accueillies
Stade, terrain de sport, salles de sport	10% de la surface
Autre lieu recevant du public (Salle polyvalente, mairie...)	50% de la surface de plancher
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Activités	
Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Commerces < 100m ² de surface de vente	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATIONS DE PLANTER

13.1 Les abords des constructions nouvelles doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Une intégration paysagère sera réalisée par voie végétale au minimum.

13.2 Les essences utilisées en plantations pour les haies de clôture entre autre ne seront pas monospécifiques.

13.3 Les haies et fossés existants doivent être conservés.

13.4 Les plantations accompagnant des aménagements hydrauliques de type noues, bassins... doivent être constituées d'essences adaptées (roseaux, saules...) et résistantes à la sécheresse et à l'immersion. Un accès sera maintenu pour l'entretien.

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

SECTION 4 :

ARTICLE UE15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1 Toutes les constructions et installations à usage d'habitation ou tertiaire, tous les aménagements autorisés de même nature, devront être conformes à la RT 2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO₂, insertion paysagère notamment).

ARTICLE UE16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

- 16.2 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

LA ZONE A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE « 1AUX»

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- 1.1 L'implantation et/ou l'**extension** d'établissements et installations destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation spatiale sont incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone.
- 1.2 Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article 1AUX2.

ARTICLE 1AUX2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non, à condition qu'ils soient compatibles avec les établissements installés ou susceptibles d'être installés à proximité, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- 2.2 Les constructions liés au service et équipements publics compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- 2.3 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
- ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- 3.2 Lorsqu'un **terrain** est riverain de plusieurs voies, l'**accès** devra être établi sur la voie supportant le moins de circulation.
- 3.3 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- 3.4 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un **accès** sur la voie.

VOIRIE

- 3.5 Les voies nouvelles doivent être compatibles avec la destination et l'importance des constructions ainsi qu'avec le trafic potentiel (poids lourds...).

ARTICLE 1AUX4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

EAUX USEES DOMESTIQUES ET NON DOMESTIQUES

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 4.4 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à **dispositif d'obturation**).

- 4.5 Les eaux usées traitées par une installation dite « individuelle » (non collective), pourront être reprises par le réseau d'eaux pluviales de la commune, si l'infiltration n'est pas possible et avec l'accord préalable du service du SPANC.

EAUX PLUVIALES

- 4.6 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.7 Aucun rejet ne sera admis sur le domaine public.

RESEAUX DIVERS

- 4.8 Les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

COLLECTE DES DECHETS

- 4.9 Pour toute construction nouvelle à **destination** d'activité ou d'équipement public, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

ARTICLE 1AUX5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUX6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions doivent être implantées en **retrait** d'au moins 6 mètres par rapport à l'**alignement** ou l'**emprise** de la voie

ARTICLE 1AUX7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.
- 7.2 Les constructions non **contiguës** aux **limites séparatives** doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute, sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 1AUX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 La distance entre deux constructions doit être suffisante pour permettre l'entretien des espaces libres et des bâtiments, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5m.

ARTICLE 1AUX9 – EMPRISE AU SOL

- 9.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUX10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, comptés entre le sommet du bâtiment et le sol naturel avant aménagement.

ARTICLE 1AUX11 – ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

11.1 Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

11.2 Les plaques de bétons non enduites sont interdites.

11.3 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

11.4 Les coffrets techniques et les abris à poubelles seront regroupés au sein de modules s'intégrant dans le site.

11.5 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.

11.6 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

11.7 Toutes les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Sont interdits :

- ✓ Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- ✓ Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants,
- ✓ Les effets de rayure et de fort contraste,
- ✓ Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.

LES CLOTURES

SONT INTERDITS :

11.8 Les clôtures gênant la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.

11.9 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

ARTICLE 1AUX12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

12.2 Lorsqu'un projet comporte plusieurs **destination**, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque **destination** de **construction**.

Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement).

Le calcul applicable à tout établissement ou **construction** non précisé dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

12.3 Les stationnements devront être au minimum conformes avec les dispositions du tableau ci-dessous :

Destination de la construction	Aire de stationnement
Habitat	
Collectif et logement < ou égal à 50m ²	1.5 place par logement
Collectif et logement > à 50m ²	2 places par logement aménagées dans la propriété, hors garage
Locatif aidé	1 place
Foyer de personnes âgées	3 places pour 10 personnes accueillies
Equiperment	
Enseignement	1 place par classe + 2 places
Accueil de la petite enfance	3 places pour 10 personnes accueillies
Stade, terrain de sport, salles de sport	10% de la surface
Autre lieu recevant du public (Salle polyvalente, mairie...)	50% de la surface de plancher
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Activités	
Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Commerces < 100m ² de surface de vente	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher

ARTICLE 1AUX13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATIONS DE PLANTER

13.1 Les abords des constructions nouvelles doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Une intégration paysagère sera réalisée par voie végétale au minimum.

13.2 Les essences utilisées en plantations pour les haies de clôture entre autre ne seront pas monospécifiques.

13.3 Les haies et fossés existants doivent être conservés.

13.4 Les plantations accompagnant des aménagements hydrauliques de type noues, bassins... doivent être constituées d'essences adaptées (roseaux, saules...) et résistantes à la sécheresse et à l'immersion. Un accès sera maintenu pour l'entretien.

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

SECTION 4 :

ARTICLE 1AUX15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1 Toutes les constructions et installations à usage d'habitation ou tertiaire, tous les aménagements autorisés de même nature, devront être conformes à la RT 2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO₂, insertion paysagère notamment).

ARTICLE 1AUX16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

- 16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

LA ZONE « A »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- 1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article A2.
- 1.2 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce ou d'industrie
- 1.3 Les constructions d'entrepôts non agricoles
- 1.4 Les affouillements et exhaussements des sols non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.5 Les garages collectifs et le stationnement de caravanes
- 1.6 Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- 1.2 Les caravanes isolées
- 1.3 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.
- 1.5 Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau.

ARTICLE A2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage à condition quelles soient implantées selon les règles d'éloignement qui s'imposent à elles, sauf dans le cadre de leur remise aux normes
- 2.2 Les entrepôts, hangars, constructions et équipements à condition d'être nécessaires aux installations agricoles ou forestières
- 2.3 Les bâtiments et installations annexes (garage, abri de jardin...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- 2.4 L'extension et la transformation des établissements existantes.
- 2.5 Les dépôts d'hydrocarbures liés à l'activité agricole.

- 2.6 La construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques à condition qu'ils soient situés sur le siège même de l'exploitation agricole et, au plus, à 100 mètres du siège d'exploitation déjà existante.
- 2.7 Les constructions à usage de bureaux à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole et intégrées dans l'enceinte même du siège d'exploitation.
- 2.8 La reconstruction à l'identique jusqu'à égalité de surface des constructions existantes, non conformes au caractère de la zone, détruites ou démolies depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées.
- 2.9 Les extensions des constructions à usage d'habitation existante
- 2.10 Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances nécessaires à une activité agricole à condition d'être construites à proximité d'un siège d'exploitation agricole, et simultanément ou postérieurement au dit siège d'exploitation agricole
- 2.11 Les bâtiments et installations liées aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone.

Cas particuliers des éoliennes :

- 2.12 L'implantation d'éoliennes est autorisée à condition de comporter les études nécessaires pour démontrer l'absence de nuisances pour les sites Natura 2000.
- 2.13 Il pourra être fait abstraction des dispositions des articles A3 à A16 dans le cadre d'implantation d'éoliennes autorisées et compatibles avec les sites Natura 2000.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée), directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en bon état de viabilité et :
- ✓ adaptée à l'importance et à la destination des constructions ou terrains desservis
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
 - ✓ aménagée pour apporter la moindre gêne à la circulation publique
- 3.2 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).

VOIRIE

- 3.3 Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.4 Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours doit être aménagée en cas de création d'impasse.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2 A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

EAUX USEES DOMESTIQUES ET NON DOMESTIQUES

- 4.3 Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.4 A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations autonomes doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- 4.5 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).
- 4.6 Les eaux usées traitées par une installation dite « individuelle » (non collective), pourront être reprises par le réseau d'eaux pluviales de la commune, si l'infiltration n'est pas possible et avec l'accord préalable du service du SPANC.

EAUX PLUVIALES

- 4.7 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.8 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent pas être évacuées sans inconvénient ni risque en milieu naturel, vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé) ou vers un dispositif récupérateur d'eau pluviale.
- 4.9 Tout aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales lié à l'absence ou l'insuffisance des réseaux est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain ou à la construction.

RESEAUX DIVERS

- 4.10 Lorsque les lignes électriques et de télécommunications sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également, excepté en cas de rénovation ou de reconstruction à l'identique.

COLLECTE DES DECHETS

- 4.11 Pour toute construction liée à l'agritourisme, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions seront implantées avec une marge minimale de 10m par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

6.2 Cet article ne s'applique pas:

- ✓ Aux prolongements de façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- ✓ A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- ✓ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 En cas de non contiguïté avec la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres

7.2 Cet article ne s'applique pas:

- ✓ Aux prolongements de façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- ✓ A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- ✓ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Sur un même terrain, les constructions seront implantées au choix :

- ✓ En contiguïté (constructions accolées)
- ✓ En maintenant une marge minimale de 8m entre chaque construction

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

9.1 Les abris annexes autorisés à l'article A2.3 ne pourront pas dépasser une surface de plancher de 20m².

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 15 mètres au faîtage depuis le sol naturel. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- 10.2 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage.
- 10.3 La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale est fixée à 3m50 au faîtage.
- 10.4 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps et autre superstructures ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.
- 10.5 Cet article ne s'applique pas:
- ✓ Aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante,
 - ✓ A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
 - ✓ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

- 11.1 Les **murs-pignons** doivent être traités avec le même soin que les **façades principales**.
- 11.2 En cas de pente supérieure à 5 %, les **rez-de-jardin** sont autorisés.
- 11.3 L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

ASPECT

- 11.4 Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- 11.5 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.
- 11.6 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- 11.7 Toutes les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Sont interdits :

- ✓ Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- ✓ Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants,
- ✓ Les effets de rayure et de fort contraste,
- ✓ Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.

TOITURE

- 11.8 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées) sont autorisées.
- 11.9 Les toitures des bâtiments d'habitation seront inclinées entre 30 et 40 ° sur l'horizontale, sauf en cas de toitures remplissant les conditions fixées au 11.8 ci-dessus.

CLOTURES

- 11.10 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Le stationnement des véhicules, matériel tracté compris, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 Les essences utilisées se seront pas monospécifiques.

13.3 La végétation en bordure des berges des cours d'eau sera maintenue pour ses fonctions de maintien des berges, d'ombrage naturel limitant le réchauffement et pour son rôle épurateur.

13.4 Les haies, arbres, mares ... seront préservés autant que possible pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement.

En cas d'impossibilité de conservation de ces éléments, ils devront être recréés autour des nouveaux bâtiments.

13.5 Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situés à moins de 50m des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres, si leur implantation a des conséquences dommageables pour les habitations ou le site.

13.6 Une intégration paysagère des nouveaux bâtiments sera réalisée.

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 4 :

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Il n'est pas fixé de règles.

LA ZONE « N »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

EST INTERDIT :

- 1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2.
- 1.2 Les zones humides du territoire sont classées en zone N sur le plan de zonage. Sur les périmètres ainsi définis, sont interdits tous travaux, tout comblement, exhaussement de terrain ou affouillement du sol.
- 1.3 Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau.

Disposition applicable au secteur Ni

- 1.4 Toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE N2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt et des cours d'eau.
- 2.2 Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres sur une surface perméable.
- 2.3 Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- 2.4 Les constructions (types cabanons) liées à un étang soumis à déclaration, limitées à une construction par emprise foncière.
- 2.5 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

Dispositions particulières pour le secteur Ni

- 2.6 Les constructions liées aux activités de loisirs, limitées à une construction par emprise foncière.

SECTION2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Un recul minimal de 5m doit être prévu par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions seront édifiées en limites séparatives ou à 5 mètres minimum des limites séparatives.

7.2 Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières pour le secteur Nj

7.3 Les constructions seront édifiées en limites séparatives ou à 3m minimum des limites séparatives.

7.4 L'implantation en limites séparatives est interdite en façade principale.

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

8.1 Les constructions seront éloignées de 5m minimum les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

9.2 Les abris autorisés ne pourront dépasser une surface de plancher de 50 m².

Dispositions particulières pour le secteur Nj

9.3 Les abris autorisés ne pourront dépasser une surface de plancher de 20m².

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale est fixée à 6m au faîtage.

10.2 Cet article ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.3 Cet article ne s'applique pas:

- ✓ Aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante,
- ✓ A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- ✓ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières pour le secteur Nj

10.4 La hauteur maximale des constructions est fixée à 2m50 au faîtage.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

11.2 Les plaques de bétons non enduites sont interdites.

11.3 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 La végétation en bordure des berges des cours d'eau sera maintenue pour ses fonctions de maintien des berges, d'ombrage naturel limitant le réchauffement et pour son rôle épurateur.

13.2 Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

SECTION 4 :

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Il n'est pas fixé de règles.