

COMMUNE DE FRÉNICHES

Département de l'Oise.



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

REGLEMENT

5

APPROBATION

Arrêt par délibération en date du 03/03/17

SOMMAIRE DU RÈGLEMENT

1. TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
2. TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SOUMISES A DES RISQUES NATURELS	11
2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ur SOUMISE A DES RISQUES NATURELS	11
2.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ARTISANALE Uir SOUMISE A DES RISQUES NATURELS	19
2.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UPr A VOCATION DE LOISIRS SOUMISE A DES RISQUES NATURELS	25
3. TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER SOUMISES A DES RISQUES NATURELS	29
4. TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	37
5. TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	42

1. TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé suivant s'applique à la totalité du territoire de la commune de FRENICHES.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent « aux règles générales de l'urbanisme » (ou « Règlement National d'Urbanisme ») définies par le Chapitre 1er, Livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exclusion des articles suivants qui restent applicables et qui traitent :

- art. R. 111-2 : de la salubrité et la sécurité publique,
- art. R. 111-3 : des nuisances liés au bruit,
- art. R. 111-4 : des sites archéologiques,
- art. R. 111-5 : de la desserte des terrains, notamment pour les engins de lutte contre l'incendie,
- art. R. 111-14 : sur les richesses du sol,
- art. R. 111-15 : de la protection de l'environnement,
- art. R. 111-21 : du respect du caractère des lieux.

2) Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux Plans locaux d'Urbanisme. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

3) En application des dispositions de l'article L. 315-2-1 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme des lotissements cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir dans les communes où un P.L.U. a été approuvé. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces règles d'urbanisme peuvent être maintenues.

4) L'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme concernant « Les 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... » reste applicable malgré les dispositions du PLU.

Art. R. 111-2 (modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007) : **sur la salubrité et la sécurité publique :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-3 (modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007) : **sur les nuisances liées au bruit :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Art. R. 111-4 (modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007) **sur les sites archéologiques :**

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.

Art. R. 111-5 (modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007) **sur la desserte des terrains, notamment pour les engins de lutte contre l'incendie :**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

Art. R. 111-14 (modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007) **sur les richesses du sol :**

En dehors des parties urbanisées des communes, 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 ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Art. R. 111-15 (modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007) **sur la protection de l'environnement :**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-21 (modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007) **sur le respect du caractère des lieux :**

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

ARTICLE 3 – CONTENU DU REGLEMENT

- Les dispositions et le contenu du Règlement sont précisés dans les articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme. Le texte de ces articles est rappelé ci-après :

Art. R. 123-4 (modifié par D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.

Art. R. 123-5 (modifié par D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-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.

Art. R*. 123-6 (modifié par D. n°2004-531 du 9 juin 2004)

- 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, « les orientations d'aménagement » 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.

Art. R*. 123-7 (modifié par D. n°2004-531 du 9 juin 2004)

- 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. Est également autorisé, en application du 2o de l'article R*. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R*. 123-8.- (modifié par D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)

- 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 coefficient 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 des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Art. R*. 123-9.- (Modifié par Décret n°2006-1683 du 22 décembre 2006)

- Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

REGLEMENT DU PLU DE FRENICHES

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Lorsque le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, le plan local d'urbanisme respecte ces limitations et, le cas échéant, fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à un usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

En zone de montagne, le règlement désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.

R*. 123-10.- (modifié par D. no 2004-531, 9 juin 2004,) - Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction. Les emplacements réservés mentionnés au 8ode l'article L. 123-1sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, VIII) Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R*. 123-9. « Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti. » Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

REGLEMENT DU PLU DE FRENICHES

Art. R*. 123-11.- (modifié par D. no 2004-531, 9 juin 2004) - Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. « Les documents graphiques du règlement » font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi no 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R*. 123-9.

Art. R*. 123-12.- (modifié par D. no 2004-531, 9 juin 2004) - Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U :

- a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
- c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
- d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

4° Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

ARTICLE 4 - LES ANNEXES

Art. R*. 123-13.- (Modifié par Décret n°2007-1327 du 11 septembre 2007) - Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Art. R. 123-14 (modifié par Décret n°2006-1683 du 22 décembre 2006) - Les annexes comprennent à titre informatif également :

- 1° Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- 2° La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- 3° Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 4° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- 5° D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6° L'élaboration, la révision ou la modification d'un règlement local de publicité, s'il existe, doit être annexée au PLU conformément aux articles 581-14-1 du code de l'environnement ;
- 7° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;
- 8° Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural ;
- 9° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L. 145-5.

ARTICLE 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines soumises à des risques naturels** (indicatifs Ur et AUr), en **zones agricoles** (indicatif A) et en **zones naturelles et forestières** (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones au 1/2000° et 1/5000°.

Ur	Zone urbaine actuelle, mixte d'habitat ancien et d'habitat récent, soumise à des risques naturels de retrait-gonflement des argiles.
UPr	Zone urbaine à vocation de sports et loisirs
UIr	Zone urbaine à vocation industrielle et artisanale
AUr	Zone urbaine future soumise à des risques naturels de retrait-gonflement des argiles
A	Zone d'activités agricoles.
N	Zones naturelles.
NI	Zones naturelles à vocation de loisirs

Les documents graphiques font en outre apparaître les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) et les **terrains classés** comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, ou comme les jardins à protéger.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 7 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les constructions et installations non interdites dans l'article 1 des zones sont autorisées.

ARTICLE 8 – SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elle a besoin tels que les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), les équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif) qu'ils soient privés ou publics. Les antennes relais liées à la téléphonie mobile, les déchetteries, stations d'épuration..., appartiennent à cette catégorie.

2. TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SOUMISES A DES RISQUES NATURELS

2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ur SOUMISE A DES RISQUES NATURELS

Caractère de la zone : Zone urbaine mixte ancienne et récente, intégrant des corps de ferme. Les constructions y sont établies en ordre continu ou semi-continu et soit à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Les réseaux existants permettent une urbanisation immédiate. La présence de risques de retrait-gonflement des argiles soumet ces parcelles à la réalisation impérative de prescriptions techniques visant à maîtriser ces derniers.

Une zone Ur a donc été matérialisée sur le centre-bourg de la commune. Cette dernière est soumise à des risques de retrait-gonflement des argiles.

ARTICLE Ur 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions,
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les garages souterrains, les caves et les sous-sols (sauf étude technique préalable),
- Le rehaussement des constructions par rapport au terrain naturel.

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

1) Sont admises sous condition particulière les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments à usage d'activités agricoles, à condition qu'ils soient dans la même unité foncière que le corps de ferme existant et qu'ils s'intègrent au site urbain.
- Le stationnement d'une caravane à ciel ouvert sur le terrain où est implantée l'habitation de l'utilisateur.
- L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales...), culturelles, sportives et/ou de loisirs, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :
 - il ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
 - il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
 - il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2) Sont autorisées sous condition :

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes ou la reconstruction des constructions existantes sous réserves que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ayant fait l'objet d'un sinistre ont été légalement édifiées.

Les dispositions des articles 6 à 10 ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre.

3) Pour construire sur les parcelles classées **en zone Ur** une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée.

ARTICLE Ur 3 - ACCES ET VOIRIE

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 4 m.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE Ur 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- L'alimentation en eau pourra être autorisée par branchement à un puits ou forage privé pour les constructions et les installations agricoles.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel. En cas d'absence du réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la double condition que :

- les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement, établis conformément à la réglementation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé,
- le terrain ait une superficie suffisante pour recevoir un système de traitement des eaux et matières usées. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif.

Sauf en cas de système compact agréé (micro stations), il est demandé 250 m² minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction. La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

ARTICLE Ur 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant

ARTICLE Ur 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions seront édifiées avec un retrait de 6 m minimum par rapport aux voies publiques ou privées.
- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur par rapport aux voies publiques ou privées.
- Les annexes (abri de jardins, garage, piscine etc) sont autorisées au-delà d'une bande de 30 m de profondeur par rapport aux voies publiques ou privées.

ARTICLE Ur 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Ur 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non règlementé.

ARTICLE Ur 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 30 % maximum de la surface totale du terrain, sauf pour les activités agricoles où cette dernière est fixée à 60 %.

- L'emprise au sol est portée à 50 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou de tourisme ainsi que les équipements publics et culturels.

ARTICLE Ur 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- A l'exception des équipements publics, la hauteur maximale de toute construction est limitée à RDC + 1 étage ou 9 m au faîtage.

ARTICLE Ur 11 - ASPECT EXTERIEUR

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Dans le cas de permis d'aménager ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village.

MATERIAUX

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) devront l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, calcaire, ocre jaune, sable...) à l'exclusion du blanc pur.
- Lorsque les constructions sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de teinte similaire au matériau principal.
- Les murs et façades de pierres et de briques en bon état seront conservés.
- Les façades en briques seront constituées de briques de gamme identique.

BAIES

- Les baies visibles de la voie publique doivent être plus hautes que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des constructions et installations agricoles et des portes de garages).
- Les volets non roulants seront en bois peint ou non ou en matériaux de même aspect.

TOITURES

- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles, et des garages la pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale.
Toutefois pourront être autorisés les toitures terrasses dans la limite de 20 % maximum des emprises construites à condition que les constructions concernées soient en retrait de l'alignement et forment terrasse accessible au niveau du rez-de-chaussée. Cette limite est portée à 100 % dans le cadre de toits végétalisés.
- Pour les bâtiments agricoles les tôles non peintes sont interdites (les teintes brunes sont préconisées).
- A l'exclusion des bâtiments agricoles, les couvertures des constructions principales seront en tuiles ou en ardoises, de teinte uniforme, en harmonie avec le bâti existant. Les petites tuiles sont vivement recommandées afin de préserver le caractère ancien et rural de la zone Ur.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture pour les nouvelles habitations.
- Les houteaux et les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits. Les lucarnes sont autorisées.

ANNEXES

- A l'exclusion des vérandas, les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (enduits, tuiles etc...).
- Les couvertures des annexes seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal,
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques que l'habitation, préfabriqués ou en bois.
- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles, la pente des toitures des annexes doit être comprise entre 10 et 45 degrés sur l'horizontale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts permanents, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et présenter un aspect homogène. Elles peuvent être constituées de murs pleins enduits de 1,30 m maximum et/ou surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives.
- Les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment sont interdits.
- Les clôtures faites ou doublées en bâches plastiques sont interdites.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

DIVERS

- Les antennes et paraboles seront de préférence implantées en des lieux non visibles de la voie publique afin de préserver le caractère ancien et rural de la zone Ur.

ARTICLE Ur 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement pour les vélos.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

ARTICLE Ur 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal) à l'échelle du terrain

ARTICLE Ur 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE Ur 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UR 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

2.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ARTISANALE UIr SOUMISE A DES RISQUES NATURELS

Caractère de la zone UIr: zone à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services. Les réseaux existants permettent une urbanisation immédiate. La présence de risques de retrait-gonflement des argiles soumet ces parcelles à la réalisation impérative de prescriptions techniques visant à maîtriser ces derniers.

ARTICLE UIr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Le stationnement permanent de caravanes,
- Les terrains de camping.

ARTICLE UIr 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées ou non dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

1) Sont admises sous condition particulière les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement d'une caravane à ciel ouvert sur le terrain où est implantée l'habitation de l'utilisateur.

- L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales...), culturelles, sportives et/ou de loisirs, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

- il ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2) Sont autorisées sous condition :

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes ou la reconstruction des constructions existantes sous réserves que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ayant fait l'objet d'un sinistre ont été légalement édifiées.

Les dispositions des articles 6 à 10 ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre.

3) Pour construire sur les parcelles classées **en zone UIr une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée.**

ARTICLE UIr 3 - Accès et voirie

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE UIr 4 - Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel. En cas d'absence du réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la double condition que :

- les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement, établis conformément à la réglementation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé,

- le terrain ait une superficie suffisante pour recevoir un système de traitement des eaux et matières usées. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif. Sauf en cas de système compact agréé (micro stations), il est demandé 250 m² minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction. La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

ARTICLE UIr 5 - Superficie minimale des terrains

Néant

ARTICLE UIr 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions auront un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE UIr 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions non implantées en limites séparatives doivent être implantées avec une marge de 5 m minimum.

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

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les bâtiments non contigus seront distants de 4 m minimum.

ARTICLE UIr 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UIr 10 - Hauteur maximale des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m du sol naturel.
- Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (Château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

ARTICLE UIr 11 - Aspect extérieur

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

- Les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial, de service ou d'entrepôts, seront réalisés soit en fibro-ciment, en profilés divers ou en bois traité. La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.
- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, de barrière en bois, ou de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires et les dépôts doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

ARTICLE UIr 12 - Stationnement des véhicules

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface hors œuvre nette de construction.
- Pour les constructions à usage de commerces, 1 place par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette de construction, avec au minimum 5 places de stationnement.
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, livraisons, visiteurs....

ARTICLE UIr 13 - Espaces libres et plantations

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Ces espaces, d'une superficie supérieure ou égale à 10 % de la surface de la parcelle construite et aménagée seront implantés de préférence le long des voies publiques et des parkings. Un minimum de 3 arbres ou arbustes pour 100 m² de surface hors oeuvre de construction est exigé.

ARTICLE Uir 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE Uir 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Uir 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

2.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UPr A VOCATION DE LOISIRS SOUMISE A DES RISQUES NATURELS

Caractère de la zone : La zone UPr est peu ou non équipée et destinée à une urbanisation future à vocation d'équipements de sports, de loisirs, et d'équipements publics et d'intérêt collectif. La présence de risques de retrait-gonflement d'argiles soumet ces parcelles à la réalisation impérative de prescriptions techniques visant à maîtriser ces derniers.

ARTICLE UPr1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité,
- Le stationnement permanent de caravanes hors terrains aménagés,

ARTICLE UPr 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve d'une bonne insertion paysagère :

- Les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue,...) et les équipements publics.
- Les aires de jeux, les terrains d'évolution sportive, les constructions à usage socioculturel, scolaire et sportif (article R. 442-2 alinéa a du Code de l'Urbanisme).
- les constructions destinées aux équipements à usage de loisirs sportifs, socioculturels.

Avant toute construction sur les parcelles classées **en zone UPr** une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée.

ARTICLE UPr 3 - Accès et voirie

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE UPr 4 - Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).
- Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits,
- En cas d'impossibilité de se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond du bassin est à privilégier.
- Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.
- Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.
- Dans le cas d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.
- L'écoulement des eaux de surface devra être géré par des **fossés de dérivation ou des noues**.

ARTICLE UPr 5 - Superficie minimale des terrains

Néant

ARTICLE UPr 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

ARTICLE UPr 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

ARTICLE UPr 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les bâtiments non contigus seront distants de 3 m minimum.

ARTICLE UPr 9 - Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

ARTICLE UPr 10 - Hauteur des constructions

- Non réglementé.

ARTICLE UPr 11 - Aspect extérieur

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions 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.
- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées d'une haie vive intégrant ou non un grillage métallique vert foncé simple torsion, fixé sur des piquets métalliques de même couleur ou de murs pleins ou surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE UPr 12 - Stationnement des véhicules

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UPr 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).
- Ces espaces, d'une superficie supérieure ou égale à 10 % de la surface de la parcelle construite et aménagée seront implantés de préférence le long des voies publiques et des parkings.

ARTICLE UPr 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE UPr 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UPr 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

3. TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER SOUMISES A DES RISQUES NATURELS

Caractère de la zone : La zone AUr est peu ou non équipée et destinée à une urbanisation future mixte vocation principale d'habitation à court et moyen terme. Les permis d'aménager feront l'objet de plans d'ensembles. La présence de risques de retrait-gonflement des argiles soumet ces parcelles à la réalisation impérative de prescriptions techniques visant à maîtriser ces derniers.

ARTICLE AUr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions agricoles et à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions,
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les garages souterrains, les caves et les sous-sols sauf étude technique préalable,
- Le rehaussement des constructions par rapport au terrain naturel.

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

1) Sont admises sous condition particulière les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement d'une caravane à ciel ouvert sur le terrain où est implantée l'habitation de l'utilisateur.
- L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales...), culturelles, sportives et/ou de loisirs, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :
 - il ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
 - il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,

- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2) Sont autorisées sous condition :

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes ou la reconstruction des constructions existantes sous réserves que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ayant fait l'objet d'un sinistre ont été légalement édifiées.

Les dispositions des articles 6 à 10 ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre.

3) Pour construire sur les parcelles classées **en zone AUr** une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée.

ARTICLE AUr 3 - ACCES ET VOIRIE

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 4 m.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE AUr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Dans le cas de permis d'aménager ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel. En cas d'absence du réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la double condition que :

- les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement, établis conformément à la réglementation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé,
- le terrain ait une superficie suffisante pour recevoir un système de traitement des eaux et matières usées. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif. Sauf en cas de système compact agréé (micro stations), il est demandé 250 m² minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction. La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

ARTICLE AUr 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AUr 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions seront édifiées avec un retrait de 6 m minimum par rapport aux voies publiques ou privées.
- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur par rapport aux voies publiques ou privées.
- Les annexes (abri de jardins, garage, piscine etc) sont autorisées au-delà d'une bande de 30 m de profondeur par rapport aux voies publiques ou privées.

ARTICLE AUr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUr 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments non contigus seront distants de 5 m minimum.

ARTICLE AUr 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 30 % maximum de la surface totale du terrain, sauf pour les activités agricoles où cette dernière est fixée à 40 %.

- L'emprise au sol est portée à 50 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou de tourisme ainsi que les équipements publics et culturels.

ARTICLE AUr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- la hauteur maximale de toute construction est limitée à RDC + 1 étage ou 9 m au faîtage.

ARTICLE AUr 11 - ASPECT EXTERIEUR

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt de la périphérie du village. L'utilisation du bois est autorisée.

MATERIAUX

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) devront l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, calcaire, ocre jaune, sable...) à l'exclusion du blanc pur.

REGLEMENT DU PLU DE FRENICHES

- Lorsque les constructions sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de teinte similaire au matériau principal.
- Les murs et façades de pierres et de briques en bon état seront conservés.
- Les façades en briques seront constituées de briques de couleur homogène.

BAIES

- Les baies visibles de la voie publique doivent être plus hautes que larges (à l'exception des vitrines commerciales et des portes de garages).
- Les volets non roulants seront en bois peint ou non ou en matériaux de même aspect.

TOITURES

- A l'exclusion des vérandas, et des garages, la pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale.
Toutefois pourront être autorisés les toitures terrasses dans la limite de 20 % maximum des emprises construites à condition que les constructions concernées soient en retrait de l'alignement et forment terrasse accessible au niveau du rez-de-chaussée. Cette limite est portée à 100 % dans le cadre de toits végétalisés.
- Les couvertures des constructions principales seront en tuiles ou en ardoises, de teinte uniforme, en harmonie avec le bâti existant.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture pour les nouvelles habitations.
- Les houteaux et les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits. Les lucarnes sont autorisées.

ANNEXES

- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (enduits, tuiles etc...).
- Les couvertures des annexes seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal,
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques que l'habitation, préfabriqués ou en bois.
- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles, la pente des toitures des annexes doit être comprise entre 10 et 45 degrés sur l'horizontale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts permanents, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et présenter un aspect homogène. Elles peuvent être constituées de murs pleins de 1,30 m maximum et/ou surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives.
- Les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment sont interdits.
- Les clôtures faites ou doublées en bâches plastiques sont interdites.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

DIVERS

- Les antennes et paraboles seront implantées en des lieux non visibles de la voie publique afin de préserver le caractère ancien et rural de la zone Ur.

ARTICLE AUr 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement pour les vélos.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

ARTICLE AUr 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal) à l'échelle du terrain

ARTICLE AUr 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE AUr 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AUr 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

4. TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone : La zone agricole A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article A 2.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve du respect des zones à contraintes archéologiques :

- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Les constructions et extensions à usage d'habitation ou d'activités touristiques, en lien avec l'activité agricole. Néanmoins, pour les corps de ferme indiqués au plan de zonage et présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural, un changement de destination est autorisé (activités touristiques par exemple) et/ou une extension modérée inférieure à 30 m².
- Les dépôts liés directement à l'exploitation agricole, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue,...) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation sont admises en zone A.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général. Toutefois, dans l'attente du branchement sur le réseau d'adduction d'eau, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales d'autre part. Dans le respect de l'article R 111-11 du Code de l'Urbanisme, cette eau doit être reconnue comme potable et protégée contre tout risque de pollution. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la Mairie.
- Pour la création d'immeubles accueillant du public en complément d'une activité agricole (construction à vocation touristique) ou la transformation en de telles structures de bâtiments ayant actuellement une vocation agricole, le raccordement sur le réseau public s'avère obligatoire.
- L'alimentation en eau par forage ou puits particulier des dits immeubles pourra être admise dès lors que le prélèvement de cette eau destinée à la consommation humaine fera l'objet d'une autorisation du maire. L'extension des dits immeubles se trouve également subordonnée au respect de cette condition.

2) Eaux usées

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif (250 m² minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction) (microstations). La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, conformément au schéma d'assainissement, doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté au terrain.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant

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

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux voies publiques et 20 m des routes départementales.

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

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des cours d'eau et des fossés

- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m des espaces boisés classés.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments non contigus seront distants de 5 m minimum.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- La hauteur maximale d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 15 m.

- Un dépassement de 5 m maximum de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles sur 20 % maximum de la surface du bâtiment. (à l'exception des éoliennes, silos et antennes...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 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. Dans le cas d'opération de constructions nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

- Les abris de jardins seront en matériaux identiques que l'habitation, préfabriqués ou en bois.

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.

- Les bâtiments seront réalisés soit en fibro-ciment, en profilés divers ou en bois traité. La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture (teintes foncées).
- Les tôles seront peintes (gamme de couleurs foncées, brunes, grises...)
- Les dépôts agricoles permanents, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masqués par un rideau de verdure.
- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Toute construction ou occupation du sol présentant une nuisance visuelle devra faire l'objet d'un traitement paysager (voir le cahier de recommandations paysagères).
- 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.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

5. TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone : La zone naturelle N est une zone 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. Un secteur NL à vocations de loisirs est créé sur des terrains communaux.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article N 2.

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

1) Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue,...),
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les abris pour animaux < 50 m² et les serres.

2) Il est fait abstraction des prescriptions des articles 6 à 7 pour :

- les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être réparés.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

En secteur NL :

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif (250 m² minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction) (microstations). La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, conformément au schéma d'assainissement, doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté au terrain.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant

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

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions seront édifiées avec un retrait de 6 m minimum par rapport aux voies publiques ou privées.

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

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions seront édifiées avec un retrait de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les abris de jardins seront en matériaux préfabriqués ou en bois.
- les abris pour animaux seront en bois, avec ou non soubassement en pierre, une toiture couleur ardoise ou tuile.

En secteur Nl : les constructions seront en bois, avec ou non soubassement en pierre, une toiture couleur ardoise ou tuile.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 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.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé