

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU P.L.U.



4.3. Règlement

PLU approuvé le 4 octobre 2018

*Vu pour être annexé à notre délibération du 14 décembre 2021
approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU*

Le Maire Stéphane Bazonnet

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT MARTIN DES CHAMPS

Article 2 : Division du territoire en zones

Les zones urbaines :

Il s'agit des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "U".

Le PLU de SAINT MARTIN DES CHAMPS distingue plusieurs zones urbaines :

UA : centre ancien et qui comporte un secteur **UAa** (à Elleville)

UH : extension récente réalisée au « coup-par-coup », et qui comporte un secteur de zone **UH_a** (« les chaumières »).

UE : équipements collectifs

Les zones à urbaniser

Il s'agit des zones non urbanisées, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, destinées à l'urbanisation future. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "AU".

Le PLU de SAINT MARTIN DES CHAMPS comporte deux zones AU, destinées à une urbanisation à court-moyen terme, à vocation principale d'habitat

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle **A**.

Les zones naturelles et forestières

Il s'agit des zones, équipées 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. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "N".

La zone N comporte 1 STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité Limités):

- **Np**: englobant un bâti très diffus implanté sur de grandes parcelles

Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) est créé conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme qui précise A titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existant peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination et le bénéficiaire de la réservation.

Article 3 : Constructions non conformes

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire est accordé que si lesdits travaux, soit n'aggravent pas la non-conformité de la construction, soit restent sans effet à leur égard. Toutefois, des extensions ou des surélévations de constructions non conformes peuvent être acceptées lorsqu'il s'agit d'assurer leur mise en conformité avec la législation, une amélioration de sécurité ou une augmentation des performances énergétiques des constructions.

Article 4 : Principe de rédaction des articles 1 et 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 de chaque zone sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1 de chaque zone.

Article 5 : Conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

Conformément au code de l'urbanisme et de la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique, il convient de déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.

Article 6 : Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, détruit ou démoli depuis moins de dix ans, est autorisé s'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Article 7 : Risque d'inondation

L'arrêté préfectoral en date du 02/11/1992 (PM1) relatif au risque d'inondation par débordement de cours d'eau de Flexanville et de ses affluents et valant PPRI est applicable à l'ensemble du territoire.

Article 8 : Infrastructures de transport

L'arrêté préfectoral n°00.367 / DUEL en date du 10 octobre 2000 « relatif au classement acoustique des infrastructures de transport terrestre (ITT) et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit » est applicable à l'ensemble du territoire.

Article 9 : Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont soumis au régime de déclaration préalable des coupes et abattages d'arbres prévu à l'article L.421-4 du code de l'urbanisme.

L'article L113-2 du code de l'urbanisme précise que ce classement interdit tout changement d'affectation pour tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation d'arrachage et de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. Le classement en EBC interdit donc notamment les défrichements et les constructions.

Cependant, ce régime n'est pas requis lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement d'arbres dangereux ou morts, ainsi que pour toutes les coupes programmées dans un document de gestion approuvé conformément au code forestier.

Article 10 : Zones humides et loi sur l'eau

Conformément à la disposition 83 du SDAGE, les zones humides (cf. arrêté du 24 juin 2208 précisant leur définition) doivent être protégées.

Les éventuels aménagements prévus dans ces zones, identifiées par la DRIEE, peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexées à l'article R.214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues.

TITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIERES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Article UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. A l'exclusion des constructions à destination agricole, toute urbanisation nouvelle est interdite dans la bande de 50m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100ha, en dehors des sites urbains constitués.
2. A l'exception de celles autorisées à l'article 2 : les constructions et installations nouvelles à usage d'industrie, d'entrepôt, agricoles à usage d'élevage.
3. L'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec l'aménagement de la zone ainsi que les dépôts divers (véhicules, ferrailles, etc...) ;
4. Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable sauf ceux citées à l'article 2 ci-dessous.

En outre, et uniquement dans le secteur UAa (à l'exception de la zone UA) :

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

Article UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Uniquement dans la zone UA (à l'exception du secteur UAa) :

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (30% maximum) de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage.
2. Les entrepôts à condition d'être liées à une activité de vente sur place.
3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
4. Les constructions et installations à usage suivant à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec le voisinage de l'habitat :
 - artisanat,
 - agricole (sauf élevage).
5. Les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils se situent dans un volume déjà existant.
6. Le stationnement de caravanes isolées à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'ils se situent dans un espace clos et couvert.

Uniquement dans le secteur UAa (à l'exception de la zone UA) :

1. L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des volumes existants dans le secteur au moment de l'approbation du PLU; l'extension sera limitée à 50 m² au sol cumulée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
2. Les constructions et installations à usage suivant à condition qu'elle ne dépassent pas une emprise au sol de 50m² cumulée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U., et qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec le voisinage de l'habitat : habitat, dépendances ou annexes liés à l'habitat (abris de jardins, garages,..) artisanat, agricole (sauf élevage)
3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 3 – ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

Assainissement

a) eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement collectif, des dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés à condition de se conformer à la réglementation en vigueur.

b) eaux pluviales

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article UA 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

En front de rue :

1. Toute construction principale doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'un mur en pierre naturelle apparente d'une hauteur comprise entre 2 et 2,4 mètres est édifié à l'alignement d'une limite latérale à l'autre ; dans ce cas, la construction doit s'implanter suivant un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. En cas de découpage parcellaire ne le permettant pas (ex : parcellaire non perpendiculaire à la voie), au moins un point de la construction principale devra respecter cette règle d'implantation.

3. Lorsque la parcelle est contigüe à plus d'une voie publique ouverte à la circulation, les dispositions s'appliquent alors au niveau de la voie pour laquelle l'ordonnancement des constructions est prédominant.

4. Les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toitures s'ils ne présentent pas de problème de sécurité et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.

5. En cas d'implantation à l'alignement, les débords de façades sur le domaine public en raison d'un dispositif d'isolation thermique d'une construction existante sont autorisés s'ils ne présentent pas de problème de sécurité et dans le respect des dispositions de l'article 11 du présent règlement.

Pour les terrains ou les constructions en deuxième ligne et au-delà :

Les constructions devront s'implanter suivant un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes uniquement si une construction principale est déjà implantée :

- en front de rue
- ou si la partie du terrain donnant sur la voie présente une largeur inférieure à 15 m

Dispositions particulières

1. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.

2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

Sur une profondeur maximale de 15 mètres :

1. Les constructions devront être édifiées sur une limite séparative latérale au moins.
2. Elles pourront être édifiées d'une limite latérale à l'autre.
3. Les constructions en fond de parcelles sont autorisées.
4. Les parties de constructions en retrait doivent s'écarter des limites séparatives et de fond de parcelle d'une distance mesurée perpendiculairement, égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (mesuré selon la moyenne des hauteurs des égouts du toit et non au faîtage du pignon) avec un minimum de 4 m si elle ou s'il comporte des ouvertures et de 2,5 m minimum s'il ou elle n'en comporte pas.
5. Les distances de recul définies à l'alinéa précédent s'appliquent également au droit des balcons et des terrasses situés en étage qui offrent des vues.

Au-delà de la profondeur de 15 mètres :

1. Toute construction pourra s'implanter dans une bande comprise entre la limite séparative et un recul de 3m par rapport à la limite séparative, à condition que sa hauteur totale n'excède pas 3,5m.
2. Au-delà d'un recul de 3m par rapport à la limite séparative, toute construction devra s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives suivant une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
3. Toutefois, en cas d'opération groupée (type maisons bi-famille, en bande, accolées,..) et hormis pour les deux limites latérales de l'opération, les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives.

Dispositions particulières

1. Sauf en cas de création de baies, ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.5m par rapport à ces limites.

Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Article UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50% au maximum, espaces publics et communs exclus.

En outre et uniquement dans le secteur UAa (à l'exception de la zone UA)

L'aménagement, la réhabilitation, l'extension des volumes existants et l'emprise au sol de toutes nouvelles constructions sera limitée à 50 m² cumulée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

Article UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

En cas de construction mono-pente, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.

2. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. Le nombre de niveaux maximum ne pourra excéder R + 1+Comble

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée

2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

1. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - aux sites ;
 - aux paysages naturels ou urbains ;
 - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Architecture

1. Les matériaux de construction tels que briques creuses, parpaings, béton, utilisés pour les bâtiments principaux comme pour les clôtures et murs de soutènement... devront être recouverts d'un ravalement de finition.
2. Les façades et pignons des constructions et des clôtures enduites auront des teintes choisies dans des tons pierre, beige ou sables locaux. Les couleurs vives, agressives et pastels sont interdites.
3. Pour les menuiseries extérieures et les volets, les tons violet, bleu ainsi que les couleurs vives, agressives ou pastels sont interdites.

Toiture

1. Les toitures seront à deux pentes, avec une inclinaison minimum de 35° et 45° maximum, sauf s'il s'agit de s'intégrer à une construction existante, dont l'inclinaison est différente. Ces inclinaisons ne concernent pas les vérandas, ni les constructions annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises...).
2. Les toitures terrasses nouvelles sont interdites, sauf si elles sont végétalisées.
3. Les couvertures des bâtiments principaux seront en tuiles plates, d'aspect terre cuite. Celles-ci seront de teintes naturelles dite nuancée ou panachée.
4. Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées.
5. Les couvertures en ardoises naturelles sont autorisées. Les couvertures en zinc pré-patiné sont autorisées pour les pentes inférieures à 40°.

Clôture sur rue uniquement

1. Les clôtures composées d'un mur en pierre naturelle apparente devra présenter une hauteur comprise entre 2 et 2,4 mètres. Les autres types de clôtures auront une hauteur maximum de 2 m.
2. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

3. En cas de nouvelle clôture en limite entre la zone UA et une zone naturelle N ou agricole A :

- la hauteur maximale de l'éventuel mur bahut est limitée à 80cm, et pourra être surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage;
- en l'absence de mur bahut, les clôtures pourront être composées d'une haie mixte d'essences végétales locales ; les grillages sont également autorisés ;
- les murs en pierre existants pourront être réhabilités.

Dispositions particulières

1. Les constructions existantes, leurs réfections et leurs extensions modérées (moins de 40 m² de surface de plancher) ne sont pas assujetties aux dispositions définies aux alinéas ci-dessus. Dans ce cas de figure, une harmonie avec l'existant devra néanmoins être assurée.

2. Il en est de même pour les équipements collectifs ainsi que pour les bâtiments annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises...), dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40 m² et qui sont détachés des constructions principales d'habitation.

Éléments bâtis remarquables

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme les éléments bâtis repérés au plan de zonage sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, déplacement ; la démolition de ces éléments étant interdite.

Article UA12 – STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont : Longueur 5 m ; Largeur 2,50m

2. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement

3. Toute construction devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues selon les normes suivantes :

- pour les constructions d'habitation groupant au moins deux logements : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- pour toutes autres constructions principales : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 20% de la superficie du terrain devra être maintenu en espace non imperméabilisé.
3. Les éléments naturels localisés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, tous projets localisés sur les unités foncières concernées doivent être conçus pour garantir leur préservation.

Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article UA15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article UA16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Article UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. A l'exclusion des constructions à destination agricole, toute urbanisation nouvelle est interdite dans la bande de 50m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100ha, en dehors des sites urbains constitués.
2. A l'exception de celles autorisées à l'article 2 : les constructions et installations nouvelles à usage d'industrie, d'entrepôt, agricoles à usage d'élevage.
3. L'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec l'aménagement de la zone ainsi que les dépôts divers (véhicules, ferrailles, etc...) ;
4. Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable sauf ceux citées à l'article 2 ci-dessous.

Article UH2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (30% maximum) de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage.
2. Les entrepôts à condition d'être liées à une activité de vente sur place.
3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
4. Les constructions et installations à usage suivant à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec le voisinage de l'habitat :
 - artisanat,
 - agricole (sauf élevage).
5. Les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils se situent dans un volume déjà existant.
6. Le stationnement de caravanes isolées à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'ils se situent dans un espace clos et couvert.

Article UH 3 – ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 3 mètres.

II – VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra présenter une largeur utile de circulation (hors trottoir) inférieure à 4 mètres.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 3 mètres.

Article UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

b) eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement collectif, des dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés à condition de se conformer à la réglementation en vigueur.

c) eaux pluviales

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article UH 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

Article UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un recul minimum de 5m des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile.

Dispositions particulières

1. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

1. Les constructions annexes* peuvent s'implanter dans une bande comprise entre la limite séparative et un recul de 5m par rapport à la limite séparative, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3m.
2. Toutefois, l'aménagement et l'extension (jusqu'à 20m² au sol) des constructions existantes implantées en limite séparative est autorisées.
3. Au-delà d'un recul de 5m par rapport à la limite séparative, toute construction devra s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives suivant une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dispositions particulières

1. Sauf en cas de création d'ouverture, ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.5m par rapport à ces limites.

* cf définition dans glossaire placé en annexe du présent règlement

Article UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Article UH 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol est fixée à 35% maximum, espaces publics et communs exclus.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements collectifs.

Article UH 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

En cas de construction mono-pente, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.

2. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article UH 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

1. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Architecture

Uniquement en zone UH (secteur UHa exclu)

1. Les matériaux de construction tels que briques creuses, parpaings, béton, utilisés pour les bâtiments principaux comme pour les clôtures et murs de soutènement... devront être recouverts d'un ravalement de finition.
2. Les façades et pignons des constructions et des clôtures enduites auront des teintes choisies dans des tons pierre, beige ou sables locaux. Les couleurs vives, agressives et pastels sont interdites.
3. Pour les menuiseries extérieures et les volets, les tons violet, bleu ainsi que les couleurs vives, agressives ou pastels sont interdites.

Uniquement en secteur UHa (zone UH exclue)

L'architecture extérieure et les matériaux des nouvelles constructions à usage d'habitat devront se référer au style architectural correspondant à des chaumières.

Toiture

Uniquement en zone UH (secteur UHa exclu)

1. Les toitures seront à deux pentes, avec une inclinaison minimum de 35° et 45° maximum, sauf s'il s'agit de s'intégrer à une construction existante, dont l'inclinaison est différente. Ces inclinaisons ne concernent pas les vérandas, ni les constructions annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises...).
2. Les toitures terrasses nouvelles sont interdites, sauf si elles sont végétalisées.
3. Les couvertures des bâtiments principaux seront en tuiles plates, d'aspect terre cuite. Celles-ci seront de teintes naturelles dite nuancée ou panachée.
4. Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées.
5. Les couvertures en ardoises naturelles sont autorisées. Les couvertures en zinc pré-patiné sont autorisées pour les pentes inférieures à 40°.

Uniquement en secteur UHa (zone UH exclue)

Les toitures des nouvelles constructions à usage d'habitation devront se référer au style architectural correspondant à des chaumières.

Clôture sur rue uniquement

Uniquement en zone UH (secteur UHa exclu)

1. Les clôtures composé d'un mur en pierre naturelle apparente devra présenter une hauteur comprise entre 2 et 2,4 mètres. Les autres types de clôtures auront une hauteur maximum de 2 m.
2. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

3. En cas de nouvelle clôture en limite entre la zone UA et une zone naturelle N ou agricole A :

- la hauteur maximale de l'éventuel mur bahut est limitée à 80cm, et pourra être surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage;
- en l'absence de mur bahut, les clôtures pourront être composées d'une haie mixte d'essences végétales locales ; les grillages sont également autorisés ;
- les murs en pierre existants pourront être réhabilités.

Uniquement en secteur UHa (zone UH exclue)

Les éventuelles nouvelles clôtures devront présenter harmonie et cohérence avec les clôtures déjà existantes.

Dispositions particulières

1. Les constructions existantes, leurs réfections et leurs extensions modérées (moins de 40 m² de surface de plancher) ne sont pas assujetties aux dispositions définies aux alinéas ci-dessus. Dans ce cas de figure, une harmonie avec l'existant devra néanmoins être assurée.
2. Il en est de même pour les équipements collectifs ainsi que pour les bâtiments annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises...), dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40 m² et qui sont détachés des constructions principales d'habitation.

Article UH12 – STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont : Longueur 5 m ; Largeur 2,50m

2. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement

3. Toute construction devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues selon les normes suivantes :

- pour les constructions d'habitation groupant au moins deux logements : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- pour toutes autres constructions principales : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 40% de la superficie du terrain devra être maintenu en espace non imperméabilisé.

Article UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article UA15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article UH16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Article UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 UE ci-dessous.

Article UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les aires de jeux et de sport non motorisés
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
3. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
4. Toute construction et installation à condition qu'elles soient de service public ou d'intérêt collectif.
5. Les aires de stationnement.

Article UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
2. Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. L'emprise des voies automobiles nouvelles ne pourra être inférieure à 4m de large.
3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

c) eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement collectif, des dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés à condition de se conformer à la réglementation en vigueur.

d) eaux pluviales

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les

ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article UE 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

Article UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un recul minimum de 3m des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile.

Dispositions particulières

1. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

1. Les constructions peuvent être implantées selon un recul minimum de 3m des limites séparatives.
2. Cette distance est réduite à 2.5m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouvertures.
3. Toutefois, l'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées en limite séparative peuvent être autorisées.

Dispositions particulières

Sauf en cas de création de baie, ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.

Article UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

Article UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 UE12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont : Longueur 5 m ; Largeur 2,50m

Article UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article UE15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article UE16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Article AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale d’habitat de la zone ;
2. Les constructions et installations à usage d’élevage agricole
3. Les carrières ;
4. Les dépôts de déchets, matériaux usagés, ferrailles et véhicules ;
5. Le camping et le caravanning à l’exception de ceux admis sous condition ;

Article AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe II du présent article :

1. Les constructions et installations à usage de bureau, commerce ou de service sous réserve qu’elles n’entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu’ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

II – CONDITIONS DE L’URBANISATION

L’urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d’opérations d’aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- l’opération doit faire l’objet d’un schéma d’aménagement sur l’ensemble de la zone ;
- l’aménagement de la zone peut se faire par tranche à condition que la réalisation de chaque tranche soit compatible avec le développement ultérieur cohérent de l’urbanisation de l’ensemble de la zone,
- la réalisation de l’opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;

- l'opération devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Toutefois, ces conditions d'urbanisation ne s'appliquent pas aux voies et réseaux collectifs ainsi qu'aux constructions et installations liées à ces réseaux lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement de la zone.

- que les équipements suivants soient réalisés :
 - . le réseau d'eau
 - . une protection incendie correcte du secteur
 - . le réseau d'assainissement
 - . le réseau d'eau pluviale si nécessaire
 - . le réseau d'électricité
 - . le réseau d'éclairage public
 - . les autres réseaux câblés (téléphone, ...),et qu'ils ne risquent pas de compromettre la santé des personnes

Article AU 3 – ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 3 mètres.

II – VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra présenter une largeur utile de circulation (hors trottoir) inférieure à 4 mètres.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 3 mètres.

Article AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

d) eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement collectif, des dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés à condition de se conformer à la réglementation en vigueur.

e) eaux pluviales

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publicue. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article AU 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

Article AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un recul minimum de 3m des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

1. Les constructions annexes* peuvent s'implanter dans une bande comprise entre la limite séparative et un recul de 3m par rapport à la limite séparative, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3m.
2. Toutefois, l'aménagement et l'extension (jusqu'à 20m² au sol) des constructions existantes implantées en limite séparative est autorisées.
3. Au-delà d'un recul de 3m par rapport à la limite séparative, toute construction devra s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives suivant une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

* cf définition dans glossaire placé en annexe du présent règlement

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.5m par rapport à ces limites.

Article AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Article AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

Article AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

En cas de construction mono-pente, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.

2. La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage. Le nombre de niveaux maximum ne pourra excéder R + Comble

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

Article AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

1. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - aux sites ;
 - aux paysages naturels ou urbains ;
 - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Architecture

1. Les matériaux de construction tels que briques creuses, parpaings, béton, utilisés pour les bâtiments principaux comme pour les clôtures et murs de soutènement... devront être recouverts d'un ravalement de finition.
2. Les façades et pignons des constructions nouvelles et des clôtures enduites auront des teintes choisies dans des tons pierre, beige ou pastels.

Toiture

1. Sauf en cas de toit plat, les toitures seront à deux pentes, avec une inclinaison minimum de 35° et 45° maximum. Ces inclinaisons ne concernent pas les vérandas, ni les constructions annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises...).
2. Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées.

Clôture sur rue uniquement

1. Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m.
2. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.
3. En cas de nouvelle clôture en limite entre la zone UH et une zone naturelle N ou agricole A :
 - la hauteur maximale de l'éventuel mur bahut est limitée à 80cm, et pourra être surmonté d'un dispositif à claire voie ;
 - en l'absence de mur bahut, les clôtures pourront être composées d'une haie mixte d'essences végétales locales ; les grillages sont également autorisés ;
 - les murs en pierre existants pourront être réhabilités.

Dispositions particulières

Les équipements collectifs ne sont pas assujettis aux dispositions définies aux alinéas ci-dessus. Il en est de même pour les bâtiments annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises...), dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40 m² et qui sont détachés des constructions principales d'habitation.

Article AU12 – STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont : Longueur 5 m ; Largeur 2,50m

2. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement

3. Toute construction devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues selon les normes suivantes :

- pour les constructions d'habitation groupant au moins deux logements : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- pour toutes autres constructions principales : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

2. 20% de la superficie du terrain devra être maintenu en espace non imperméabilisé.

Article AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article AU15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. A l'exclusion des constructions à destination agricole, toute urbanisation nouvelle est interdite dans la bande de 50m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100ha, en dehors des sites urbains constitués.
2. A l'exception des utilisations du sol visées à l'alinéa précédent, sont interdites toutes constructions ou installations non mentionnées à l'article A 2.

Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions et installations existantes à condition qu'elles soient liées à l'activité d'une exploitation agricole.
L'aménagement, la réhabilitation et l'extension (c'est-à-dire contigüe à l'existant) des autres volumes existants ; cette dernière sera limitée à 50 m² au sol cumulée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. et sans création de nouveau logement
2. Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif
3. Les constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation agricole.
4. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole,
 - que l'activité nécessite une présence permanente sur place,
 - qu'elles se situent à proximité immédiate des bâtiments d'activités (rayon de 30m maximum) ;
 - qu'elles soient réalisées postérieurement ou concomitamment au bâtiment d'activité.
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
6. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

Article A 3 – ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 3 mètres.

II – VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra présenter une largeur utile de circulation (hors trottoir) inférieure à 4 mètres.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 3 mètres.

Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

e) eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement collectif, des dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés à condition de se conformer à la réglementation en vigueur.

f) eaux pluviales

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-public. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article A 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

1. Aucune construction nouvelle ne peut être édifée à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales et à moins de 5 m de l'alignement des autres routes.
2. Cependant les extensions des constructions existantes pourront s'étendre dans la continuité des bâtiments existants.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Dispositions particulières

1. Sauf en cas de création d'ouverture, ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.5m par rapport à ces limites.

Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Article A 9 – EMPRISE AU SOL

L'extension des volumes existants autres que ceux liés à l'activité d'une exploitation agricole est limitée à 50 m² au sol, cumulée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. et sans création de nouveau logement

Article A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

En cas de construction mono-pente, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.

2. La hauteur maximum des constructions à usage agricole ne pourra excéder 12 m au maximum .

3. La hauteur totale des autres constructions est limitée à 10 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

1. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Architecture

1. Les matériaux de construction tels que briques creuses, parpaings, béton, utilisés pour les bâtiments principaux comme pour les clôtures et murs de soutènement... devront être recouverts d'un ravalement de finition.

2. Les façades et pignons des constructions et des clôtures enduites auront des teintes choisies dans des tons pierre, beige ou sables locaux. Les couleurs vives, agressives et pastels sont interdites.
3. Pour les menuiseries extérieures et les volets, les tons violet, bleu ainsi que les couleurs vives, agressives ou pastels sont interdites.
4. Le bois sera également autorisé.

Toitures

1. Les toitures seront à deux pentes, avec une inclinaison minimum de 35° et 45° maximum, sauf s'il s'agit de s'intégrer à une construction existante, dont l'inclinaison est différente. Ces inclinaisons ne concernent pas les vérandas, ni les constructions annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises...).
2. Les toitures terrasses nouvelles sont interdites, sauf si elles sont végétalisées.
3. Les couvertures des bâtiments principaux seront en tuiles plates, d'aspect terre cuite. Celles-ci seront de teintes naturelles dite nuancée ou panachée.
4. Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées.
5. Les couvertures en ardoises naturelles sont autorisées. Les couvertures en zinc pré-patiné sont autorisées pour les pentes inférieures à 40°.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif, aux aires stationnement non clos, aux abris de jardins, ainsi qu'aux parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que loggia, véranda, ...dont la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés.

Clôture

1. Les clôtures composées d'un mur en pierre naturelle apparente devra présenter une hauteur comprise entre 2 et 2,4 mètres. Les autres types de clôtures auront une hauteur maximum de 2 m.
2. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.
3. En cas de nouvelle clôture en limite entre la zone UA et une zone naturelle N ou agricole A :
 - la hauteur maximale de l'éventuel mur bahut est limitée à 80cm, et pourra être surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage;
 - en l'absence de mur bahut, les clôtures pourront être composées d'une haie mixte d'essences végétales locales ; les grillages sont également autorisés ;
 - les murs en pierre existants pourront être réhabilités.

Pour les autres constructions :

1. Les toitures devront présenter une pente minimale de 20° et une harmonie entre constructions devra être recherchée.
2. En cas de bardage métallique, ce dernier devra se situer dans des teintes brun ou vert foncé.
3. Le bardage bois est préconisé pour les constructions à usage agricole.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux aménagements, réfection ou extension des constructions existantes ; dans ce cas, une harmonie entre constructions devra être respectée.
- aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux toitures des constructions de moins de 40m²,
- aux parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que garage, loggia, véranda, extension,...

pour lesquels la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés.

Article A 12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les citernes de gaz comprimés et autres combustibles situés dans les cours, ou jardins et non enterrées doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non réglementé

Article A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. A l'exclusion des constructions à destination agricole, toute urbanisation nouvelle est interdite dans la bande de 50m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100ha, en dehors des sites urbains constitués.
2. A l'exception des utilisations du sol visées à l'alinéa précédent, sont interdites toutes constructions ou installations non mentionnées à l'article N 2.

Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone N et le secteur Np :

1. Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
2. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
3. Les forages

En outre et uniquement dans le secteur Np (à l'exception de la zone N)

1. L'aménagement et la réhabilitation des volumes existants ainsi que leur changement de destination, à condition que ce dernier se limite à l'usage d'habitat ou touristique (hôtel, restaurant, séminaire,...),
2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation,
3. Il n'est autorisé qu'un seul logement par terrain constitué au moment de l'approbation du présent P.L.U. .

Article N 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

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

3. Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. L'emprise des voies automobiles nouvelles ne pourra être inférieure à 4m de large.

4. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

Assainissement

a) eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Assainissement autonome

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

b) eaux pluviales

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publicue. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article N 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un recul minimum de 5m des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Toutefois, en cas d'extension, cette dernière pourra se réaliser suivant un recul identique à la construction existante.
3. Pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, toute nouvelle construction ou extension devra respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées selon un recul minimum de 3m des limites séparatives.

Dispositions particulières

1. Sauf en cas de création d'ouverture, ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.5m par rapport à ces limites.

Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Article N 9 – EMPRISE AU SOL

Uniquement dans le secteur Np

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 200m² par terrain constitué à la date d'approbation du présent P.L.U. .

Article N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximum prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs des façades mesurées à l'égout du toit.

Dans la zone N (à l'exception du secteur Np)

La hauteur des extensions est limitée à celle des constructions déjà existantes dans la zone ou le secteur.

Uniquement dans le secteur Np

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10m au faitage

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux bâtiments publics et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.
2. Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

En outre et uniquement dans le secteur Np

Architecture

1. Les matériaux de construction tels que briques creuses, parpaings, béton, utilisés pour les bâtiments principaux comme pour les clôtures et murs de soutènement... devront être recouverts d'un revêtement de finition.
2. Les façades et pignons des constructions nouvelles et des clôtures enduites auront des teintes choisies dans des tons pierre, beige ou pastels.

Toiture

1. Les toitures seront à deux pentes, avec une inclinaison minimum de 35° et 45° maximum, sauf s'il s'agit de s'intégrer à une construction existante, dont l'inclinaison est différente. Ces inclinaisons ne concernent pas les vérandas, ni les constructions annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises...).
2. Les toitures terrasses nouvelles sont interdites, sauf si elles sont végétalisées.
3. Les couvertures des bâtiments principaux seront en tuiles plates, d'aspect terre cuite.
4. Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées.
5. Les couvertures en ardoises naturelles sont autorisées. Les couvertures en zinc pré-patiné sont autorisées pour les pentes inférieures à 40°.

Clôture sur rue uniquement

1. Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m.
2. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.
3. En cas de nouvelle clôture en limite entre la zone UH et une zone naturelle N ou agricole A :
 - la hauteur maximale de l'éventuel mur bahut est limitée à 80cm, et pourra être surmonté d'un dispositif à claire voie ;
 - en l'absence de mur bahut, les clôtures pourront être composées d'une haie mixte d'essences végétales locales ; les grillages sont également autorisés ;
 - les murs en pierre existants pourront être réhabilités.

Éléments bâtis remarquables

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme les éléments bâtis repérés au plan de zonage sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, déplacement ; la démolition de ces éléments étant interdite.

Dispositions particulières

Les constructions existantes, leurs réfections et leurs extensions modérées (moins de 40 m² de surface de plancher) ne sont pas assujetties aux dispositions définies aux alinéas ci-dessus. Il en est de même pour les équipements collectifs ainsi que pour les bâtiments annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises...), dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40 m² et qui sont détachés des constructions principales d'habitation.

Article N 12 – STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement
2. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40 m² de surface de plancher.

Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les citernes de gaz comprimés et autres combustibles situés dans les cours, ou jardins et non enterrées doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces paysagers remarquables :

Des éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Tous travaux de coupes et abattages sont autorisés mais devront être précédés d'une déclaration préalable et à condition d'être justifiés pour des raisons de gestion, de sécurité, de remplacement, de réaménagement ou de vieillesse.

L'aspect paysager général du site devra être maintenu ; toute coupe à blanc et défrichement intégral étant proscrits.

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

ANNEXES

Définitions utiles

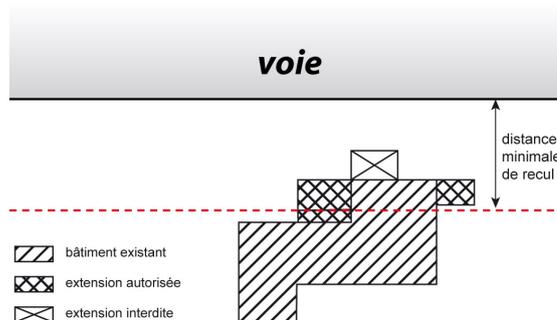
Normes de stationnement

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

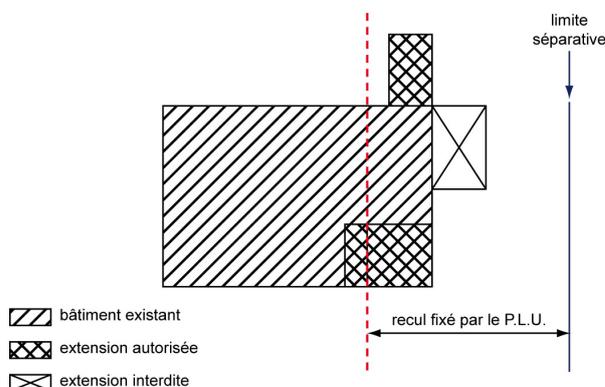
– par rapport à la limite des voies

tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée



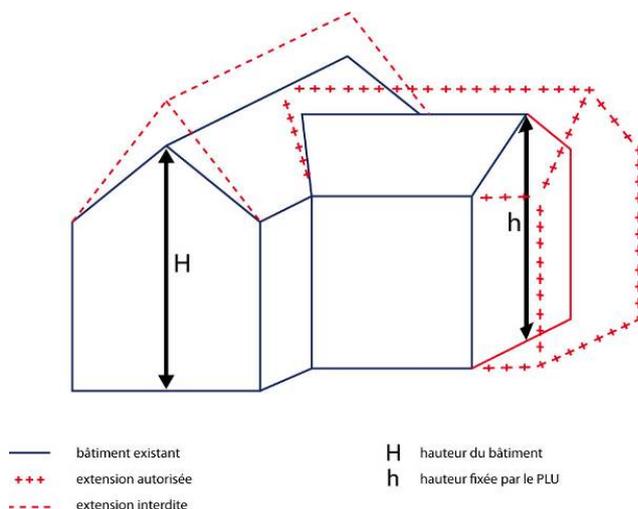
– par rapport à la limite séparative

tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé



– par rapport à la hauteur

toute surélévation du bâtiment existant



CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les annexes (remises, abris bois, abri de jardin, dépendance, local technique, garage, abri à vélo...) sont des constructions non habitables, de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale, qui peuvent être accolées ou dissociées de la construction principale, mais sans communication directe avec ladite construction principale.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations envisagées, il est exigé :

Nature de la construction	Nombre de places requises PLU
Habitation	Jusqu'à 150 m ² de surface de plancher : 2 places Puis 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher entamée
Constructions à usage de bureaux et services	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Service public ou d'intérêt collectif : * Culture et loisirs * Enseignement * Santé et action sociale * Equipement sportif et de loisirs	1 place / 10 personnes 1 place/70 m ² de surface de plancher 1 place pour 100 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Structure d'hébergement : Hôtel et équipements para hôtelier Résidence pour personnes âgées	1 place pour 40 m ² de surface de plancher 1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Restaurant	1 place / 20m ² de salle de restauration
Activités : Artisanat Entrepôts, ateliers, stockage.... Commerces Industrie	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 350 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher